



## **ORDENANZA REGULADORA DOS CRITERIOS DE ADXUDICACIÓN, NORMAS DE FUNCIONAMENTO E UTILIZACIÓN DO PISO DE EMERXENCIA SOCIAL E VIVENDAS SOCIAIS.**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

O Concello da Rúa, é titular en propiedade dunha serie de vivendas, que se atopan situadas en diferentes rúas da Localidade. Dada a situación na que poidan atoparse as persoas e/o familias que por determinadas causas vense obrigadas a abandonar o seu domicilio habitual, o Concello optou por destinar unha das citadas vivendas, a Piso de Emerxencia Social, para permitir o aloxamento inmediato e provisional das mesmas. Así mesmo deséxase que o resto das vivendas das que se dispón sexan destinadas como vivendas sociais como un instrumento mais á integración social, asegurando unhas condicións de vivenda ás persoas que presentan unha situación económica con recursos insuficientes para acceder ao mercado de vivenda en alugueiro. A Lei Reguladora de Bases de Réxime Local, ao falar das competencias das entidades locais, establece, que o municipio para a xestión dos seus intereses no ámbito das súas competencias, poida promover toda clase de actividades e prestar cuantos servizos públicos contribúan a satisfacer as necesidades e aspiracións da comunidade veciñal. Unha das actividades da competencia municipal que vén satisfacer as necesidades e aspiracións da comunidade veciñal, á vez que se cumpre un precepto constitucional, é a de promover as condicións necesarias e establecer normas pertinentes para facer uso efectivo do dereito de gozar e dispoñer unha vivenda digna e adecuada ás súas necesidades. Constatouse que as necesidades dunha vivenda digna e adecuada son moitas e o numero de vivendas de que se dispón é moito menor, polo que mediante a presente ordenanza créase un rexistro de solicitantes de vivendas sociais, como instrumento para coñecer a demanda real de poboación susceptible de aloxamento en vivendas sociais e as súas condicións socioeconómicas. Así mesmo establécese o sistema ou forma de levar a cabo a adxudicación das vivendas sociais de que se dispón. De conformidade co previsto no artigo 129 da LPACAP, esta proposta normativa responde os principios de necesidade, eficacia, proporcionalidade, seguridade xurídica, transparencia e eficiencia, tal e como se detalla a continuación:

- Necesidade: trátase dunha disposición necesaria e dunha iniciativa xustificada polo interese xeral ao dar solución a un problema social como é o acceso a unha vivenda digna, adecuada e alcanzable, con carácter temporal e transitorio, a certos colectivos que por diversas circunstancias víronse privados dunha vivenda e teñen grandes dificultades para poder acceder a elas.
- Eficacia: esta ordenanza é o instrumento máis adecuado para garantir a consecución dos fins perseguidos mentres se conseguen solucións estables e permanentes.





- Proporcionalidade: Responde á idea de lograr unha maior equidade entre os dereitos dos usuarios, e ademais constatouse que non existen outras medidas menos restritivas de dereitos, ou que impoñan menos obrigacións aos destinatarios.
- Seguridade xurídica: O principio de seguridade xurídica queda igualmente satisfeito xa que a iniciativa normativa que nos ocupa exerceuse de maneira coherente co resto do ordenamento xurídico, nacional e da Unión Europea, para xerar un marco normativo estable, predicible, integrado, claro e de certeza, que facilite o seu coñecemento e comprensión e, en consecuencia, a actuación e toma de decisións das persoas.
- .- .Transparencia: esta norma someteuse a consulta pública previa, conforme ao previsto no artigo 133 da LPACAP, así como a información pública durante a tramitación tendente á aprobación desta.
- Eficiencia: a regulación contida nesta ordenanza non impón cargas administrativas innecesarias.

## 1.- DISPOSICIÓNS XERAIS.

### Artigo 1. Obxecto

É obxecto da presente ordenanza:

- A regulación das condicións, requisitos de acceso e réxime de uso para a ocupación temporal do Piso de Emerxencia Social de titularidade municipal, que ten por finalidade dar aloxamento a aquelas persoas e/o familias que se atopen nas circunstancias que posteriormente se desenvolven e que por diversas causas, quedaron sen acubillo e requiren un aloxamento inmediato e provisional.

Destinarase a Piso de Emerxencia Social, unha das vivendas que o Concello dispón en propiedade. Vivenda totalmente equipada.

- A regulación das condicións, requisitos de acceso e réxime de uso do resto das Vivendas en propiedade Municipal, destinadas a cubrir as necesidades de vivenda, cuxa finalidade é facilitar que, persoas que non teñan cuberta a súa necesidade de vivenda habitual, soporten cargas familiares e dispoñan de reducidos recursos que lles impidan acceder ao alugueiro dunha vivenda no mercado libre, e poidan dispoñer dun espazo adecuado ás súas necesidades familiares e aos seus recursos económicos.

### Artigo 2.- Réxime xurídico.

1.- Os inmobles nos que se sitúan tanto a vivenda destinada a Piso de Emerxencia Social, como as Vivendas Sociais, teñen a natureza xurídica de bens de dominio público destinados a un servizo público, polo que tanto os acordos de ocupación temporal do Piso de Emerxencia Social, como os das Vivendas Sociais, terán natureza administrativa e rexeranse polas súas propias cláusulas, por esta Ordenanza e, no non dispoñer anteriormente, pola normativa de dereito administrativo, sen prexuízo da aplicación supletoria da normativa de dereito civil, no que non se opoña ao anterior.

2.- O Concello da Rúa, dispoñerá das facultades que outorga a normativa administrativa aos municipios para a interpretación e modificación, por razóns de interese público, do establecido na presente ordenanza e se

Concello de Valdeorras  
Código de Verificación: 46EYY647GJ0M7KIDIZL56  
Controlador: https://arua.es/valdeorras  
Documento asinado electronicamente desde a plataforma xestiona.esPublico | Páxina 2 a 33





competente para a resolución de cantas cuestións se expoñan en relación cos mesmos, a Xurisdición Contencioso-Administrativa.

## **II.- PISO DE EMERXENCIA SOCIAL**

### **Artigo 3. Requisitos e condicións para o ingreso**

Terán acceso ao ingreso no Piso de Emerxencia Social as persoas e/o unidades familiares que o soliciten e que acrediten cumprir os seguintes requisitos:

- 1.- Ser o solicitante maior de idade ou menor emancipado/a e figurar rexistrado/a en o padrón de habitantes do municipio da Rúa, cunha antelación dun ano, á data de formalización da solicitude.
- 2.- Que se atopen en situación de necesidade de acubillo inmediato por mor de:
  - Declaración municipal de ruína inminente da edificación que servise de domicilio habitual á persoa ou persoas necesitadas do piso.
  - Relacións familiares insostibles pola existencia de malos tratos físicos e/o psíquicos.
  - Sinistro da vivenda habitual (incendio, inundación, ...) motivo polo cal quedaron sen vivenda.
  - Situacións urxentes debido a desafiuamentos, execucións hipotecarias ou expedientes expropiatorios executados ou en fase de execución.

En todo caso, a concorrencia de calquera destes motivos ha de ir unida á efectiva falta de recursos económicos cos que a unidade familiar puidese paliar de forma inmediata a súa necesidade de vivenda.

- 3.- Cando a vivenda estivese desocupada e existisen solicitudes de máis dunha persoa ou unidades familiares que cumpran, en principio, os requisitos necesarios para ser beneficiarias do uso da mesma, darase prioridade ao solicitante con menores ingresos ponderados anuais, segundo o establecido no artigo 13 da presente Ordenanza.

### **Artigo 4. Prazo de ocupación**

O prazo de estancia no piso de emerxencia non será superior a seis meses, polo que, finalizado devandito prazo, cesará automaticamente o dereito á ocupación do piso. A ocupación ten carácter temporal.

### **Artigo 5.- Procedemento**

- 1.- A persoa ou unidade familiar necesitada do Piso de Emerxencia deberá formalizar a solicitude no Rexistro Xeral do Concello da Rúa, segundo declaración-modelo que figura como Anexo I á presente Ordenanza, sendo imprescindible que a persoa ou persoas atópanse comprendidas nalgunha das circunstancias sinaladas no artigo 3.





Xunto coa solicitude, ou en caso de presentarse esta con urxencia no prazo de 5 días (Artículo 6 da presente Ordenanza), deberán presentar a documentación que se establece no citado Anexo I, así como calquera outra documentación que lle poida ser esixida polo Concello da Rúa.

2.- Recibida a solicitude de ingreso, o responsable do departamento de Servizos Sociais emitirá o informe preceptivo da súa competencia no que se valorará a situación das persoas solicitantes.

3.- Visto os informes municipais que procedan no seu caso, coa inmediatez que sexa necesaria, mediante Resolución de Alcaldía, resolverase sobre a solicitude de ingreso temporal na vivenda.

4.- No caso de que non se dite resolución definitiva favorable, as persoas solicitantes non poderán ter acceso á vivenda.

### **Artigo 6.- Supostos de urxencia**

Naquelas situacións nas que se precise o ingreso urxente e inmediato dalgunha/as persoa/s no Piso de Emerxencia, mediante Resolución de Alcaldía, poderase autorizar provisionalmente a entrada no piso da/s persoa/s que se estimen oportunas, mesmo aínda cando non se formalizou a solicitude nin presentado a documentación preceptiva.

Inmediatamente despois, darase inicio ao procedemento establecido no artigo anterior ata a súa resolución definitiva, en caso de non cumprir os requisitos establecidos na presente Ordenanza deberá abandonar a vivenda no prazo de 48 horas desde a súa posta en coñecemento.

### **Artigo 7.- Taxa mensual**

1.- A persoa beneficiaria deberá abonar unha Taxa mensual establecida na Ordenanza fiscal, en concepto de gastos de conservación e mantemento do piso de emerxencia social.

2.- Así mesmo deberá custear os gastos da súa manutención, os gastos de comunidade e os gastos que se ocasionen polos servizos da vivenda (auga, luz, lixos,...).

### **Artigo 8.- Obrigacións dos ocupantes**

- A persoa adxudicataria do Piso de Emerxencia Social deberá ocupalo para o seu destino a vivenda habitual durante o prazo de ocupación, do que é beneficiaria e facer un bo uso do mesmo, coidándoo coma se fose propio e entregándoo ao Concello ao finalizar o oportuno prazo nas mesmas condicións nas que lles foi entregado.

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





- A limpeza tanto da vivenda, mobiliario e demais aveños, correrá a cargo da persoa/s beneficiaria/s ocupantes do Piso de Emerxencia Social, así mesmo correrá ao seu cargo, por quenda co resto de ocupantes doutras vivendas do mesmo edificio, a limpeza da escaleira, corredor e portal.
- As persoas ocupantes do Piso de Emerxencia Social non poderán ter animais (salvo caso de cans guía, en caso de resultar necesarios), nin almacenar materiais antihixiánicos e/o perigosos.
- Ao finalizar a estancia no piso, as persoas beneficiarias do Piso de Emerxencia Social deberán entregar as chaves no Concello.
- Non se poderá realizar, a iniciativa das persoas residentes, obra algunha no Piso de Emerxencia. En caso dalgunha avaría nas instalacións, deberán dar conta inmediata ao Concello.
- O Concello e os servizos técnicos municipais en ningún caso responsabilizaranse das perdas de diñeiro ou outros obxectos de valor depositados polas persoas residentes no Piso de Emerxencia.

### **Artigo 9.- Formalización**

Previamente á ocupación temporal do Piso de Emerxencia Social a persoa beneficiaria, terá que asinar o documento, segundo modelo normalizado que se achega como Anexo II á presente Ordenanza.

### **Artículo 10.- Extinción do dereito de ocupación temporal. Revogación.**

1.- O dereito á ocupación temporal do Piso de Emerxencia Social cesará, automaticamente, polo transcurso de Seis Meses.

Tamén cesará automaticamente a petición voluntaria da persoa beneficiaria.

2.- Poderá acordarse a revogación da autorización para a ocupación temporal, estando vixente o prazo de cesión, pola concorrencia dalgunha das seguintes causas:

- Por falecemento da persoa adxudicataria.
- Por desaparición das causas que motivaron a súa concesión (disposición de residencia propia, obtención de recursos económicos....).
- Por incumprimento de calquera dos requisitos ou obrigacións establecidas na presente Ordenanza e/o no acordo de cesión.
- Por abandono da vivenda, sen aviso previo/previo aviso, e sen existir un motivo que xustifique a ausencia por un tempo superior a 7 días.
- Por falseamento de datos, documentos ou ocultación dos mesmos.
- Pola falta de pago da Taxa mensual establecida e/o dos gastos derivados do uso da vivenda.
- Por supresión do servizo, previo acordo plenario adoptado polo Concello da Rúa.





A revogación da autorización de ocupación temporal, resolverase, por resolución de Alcaldía, previa audiencia ao interesado, por prazo mínimo de dez días.

3.- Unha vez extinguido automaticamente o dereito de ocupación temporal do Piso de Emerxencia Social ou declarada formalmente a revogación da autorización de ocupación, así como no caso de que a Alcaldía non resolva definitivamente a autorización, a persoa interesada deberá abandonalo e deixalo libre e nas mesmas condicións en que o atopou, no prazo de 48 Horas entregando as chaves no Concello.

4.- Se no prazo de 48 Horas, o piso non se atopase ao dispor do Concello, procederase ao desafiuamento, que se executará por vía administrativa A competencia e o procedemento para dispoñer o desafiuamento e levar a cabo o lanzamento, terán carácter administrativo e sumario.

5.- Os gastos a que de lugar o lanzamento ou depósito de bens serán de conta da persoa desafiuada. O Concello reterá os bens que considere suficientes para atender ao pago dos gastos de execución do desafiuamento e poderá allealos polo procedemento de présa.

### III.- VIVENDAS SOCIAIS

#### **Artigo 11.- Requisitos e condicións para a adxudicación das vivendas sociais.**

1.- A persoa ou unidade familiar interesada nunha Vivenda Social deberá formalizar a solicitude no Rexistro Xeral do Concello da Rúa, segundo declaración-modelo que figura como Anexo III á presente Ordenanza, sendo imprescindible que a persoa ou persoas atópanse comprendidas nalgunha das circunstancias que se sinalan a continuación.

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

2.- Poderán solicitar unha Vivenda Social, as persoas físicas, para si ou 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 en quen conorra os seguintes requisitos:

a.- Ser maior de idade ou menor emancipado/a, e non atoparse incapacitado/a para obrigarse contractualmente de acordo co Código Civil.

b.- Acreditar nacionalidade española ou residencia legal efectiva e continuada en España durante un período de 3 anos con anterioridade á data de solicitude, tanto da persoa solicitante como do resto de membros da unidade familiar.

c.- Ter veciñanza do municipio da Rúa, acreditando a persoa solicitante e o resto dos membros da unidade familiar tal circunstancia mediante a inscrición no padrón municipal.





d- Non ser titular a persoa solicitante, nin o resto da unidade familiar de vivenda en réxime de propiedade, de pleno dominio ou dun dereito real de uso ou goce sobre outra vivenda, en todo o territorio nacional. Con todo, este requisito non será de aplicación, en caso de sentenza xudicial de separación ou divorcio, cando, como consecuencia deste, non se lle adxudicou o uso da vivenda que constituía a residencia familiar, e para os casos de tratarse de vivendas inadecuadas.

e.- Acreditar por parte da unidade familiar que se beneficie do recurso non superar os ingresos máximos e dispoñer dos ingresos mínimos establecidos nesta Ordenanza.

f.- Estar ao corrente no pago de tributos municipais, e non ter ningunha débeda non pagada por ningún concepto co Concello da Rúa, salvo que se trate de débedas ou sancións tributarias que se atopen aprazadas, fraccionadas ou cuxa execución estivese suspendida ou autorizada polo Concello da Rúa en vista das circunstancias excepcionais da Unidade familiar.

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

Así mesmo, o falseamento de calquera das condicións por parte da persoa solicitante, supoñerá a resolución por incumprimento da cesión de uso da vivenda.

### **Artigo 12.- Unidade familiar.**

1.- Para os efectos desta Ordenanza, compoñen a unidade familiar as seguintes persoas:

- a) Solicitante.
- b) Cónxuxe ou persoa con quen manteña análoga relación de afectividade, conforme ao marco legal vixente.
- c) Fillos e fillas conviventes, mesmo cando residan temporalmente fora do domicilio por razóns de proximidade ao centro educativo en que cursen estudos.
- d) Menores en situación de acollemento familiar administrativo ou xudicial.
- e) Persoas que convivan coa persoa solicitante cun parentesco por consanguinidade ata o segundo grao e por afinidade ata o primeiro.
- f) Irmáns e irmás da persoa solicitante cando sexan menores de idade ou teñan unha incapacidade total ou permanente, cando aquela sexa maior de idade e ostente a tutela legal.
- g) Nos casos de persoas discapacitadas cuxa unidade familiar este composta por un/a membro e que require doutra persoa e acredítese debidamente, considerarase a esta un/a membro máis a efectos da unidade familiar.

### **Artículo 13.- Requisitos económicos, acreditativos da situación de necesidade de vivenda.**

Ingresos máximos e mínimos.





- 1.- Considerarase que unha unidade familiar atópase en situación de necesidade social, cando os ingresos ponderados anuais totais da mesma non superen os quince mil (15.000,00 €) euros.
- 2.- En calquera caso, para ser beneficiario/a da cesión de uso dunha vivenda destinada a cubrir necesidades de vivenda, deberanse acreditar uns ingresos mínimos ponderados anuais de tres mil (3.000,00 €) Euros, presentes ou futuros. Terán a consideración de ingresos futuros, o atoparse pendente de recibir os citados ingresos e que os mesmos poidan ser acreditados documentalmente.
- 3.- Para calcular os ingresos ponderados anuais, computaranse os rendementos de traballo e/o rendementos de actividades económicas, profesionais e artísticas e/o bolsas, prestacións de desemprego, as pensións ou subsidios de desemprego, as pensións compensatorias que se reciban do seu ex cónxuxe, intereses e rendas, para cuxo cálculo se tomarán como referencia os ingresos anuais totais de todos os membros da unidade familiar que vaian ser aloxados na vivenda, correspondentes ao exercicio económico correspondente á data da solicitude. Deberase achegar igualmente, copia da Declaración da Renda correspondente ao exercicio económico anterior á data da solicitude. En caso de non ter obrigaón de presentala achegárase o procedente certificado negativo de Facenda, así como unha declaración xurada dos ingresos anuais con indicación da súa procedencia.

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

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

I = Ingresos Ponderados.

R= Parte Xeral Base Imponible (Casa 507 Declaración Renda) ou outros ingresos que se declarasen.

B= Rendas Exentas (Casa 529 Declaración da Renda) ou outras rendas que se declararon.

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

1 ou 2 membros = N= 1,00

3 membros = N= 0,95

4 membros = N = 0,90

5 e 6 membros = N= 0,85

Máis de 6 membros = N= 0,80

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

1 perceptor = A= 1,00

2 perceptores= A= 0,95

3 ou máis perceptores= A= 0,90

#### **Artigo 14.- Listaxe Municipal de solicitantes Vivenda.**







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

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

Todas as solicitudes de vivenda efectuadas, e unha vez revisadas e admitidas, incorporánsese á listaxe municipal de Vivenda, constandingo no seu expediente a totalidade de datos esixidos na presente ordenanza así como a puntuación obtida no proceso de valoración e o grupo de vivenda ao que foi asignado. No caso de que non cumpran os requisitos aquí establecidos comunicárase á persoa interesada a non procedencia da súa inclusión na listaxe.

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

A lista de solicitantes de vivenda irase publicando e renovando cada 6 meses, polo que calquera vivenda social que quede vacante no devandito período será adxudicada considerando a puntuación e o grupo de vivenda que corresponda. Transcorrido o prazo de 6 meses elaborárase unha nova lista incluíndo as novas solicitudes que fosen admitidas.

### **Artigo 15.- Prazo.**

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

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

Á vista da documentación presentada, o Concello da Rúa determinará se resulta procedente renovar a cesión de vivenda social e a taxa para aplicar.

Se non resulta acreditada a situación de necesidade ou se incumpriron os requisitos establecidos tanto na presente ordenanza como no seu acordo de cesión, procederase á denegación da solicitude de renovación

Validación: 46EYVZGJQDKDZLWZLL6  
Corrección: https://arua.es/validacion/46EYVZGJQDKDZLWZLL6  
Documento asinado electronicamente desde a plataforma xestiona esPublico | Páxina 9 a 33





vivenda social, coa correspondente comunicación de extinción da cesión e a necesidade de desaloxar a vivenda nun prazo non superior a un mes.

A renovación dos dereitos de cesión de uso da vivenda só poderase realizar por unha vez, excepto nos casos de persoas maiores de 65 anos e persoas cun grao de discapacidade de mais do 33%, quen poderá renovar o seu dereito de cesión cada 2 anos a condición de que se cumpran cos requisitos establecidos na presente Ordenanza e así o determine o Concello.

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

### **Artigo 16.- Procedemento.**

1.- Recibida a solicitude para a cesión dunha Vivenda Social, o responsable do departamento de Servizos Sociais valorará segundo o baremo establecido, de acordo aos criterios de valoración sinalados no artigo seguinte e establecerase a súa posterior puntuación para incluír á persoa solicitante na listaxe municipal de vivenda.

2.- As adxudicacións realizaranse seguindo estritamente a orde establecida na listaxe Municipal de Vivenda, elixindo á persoa solicitante segundo o recolleito nas presentes normas e polas características da vivenda en relación coa composición familiar.

Para os efectos contidos na presente ordenanza e co fin de obter a mellor distribución das vivendas sociais que se poida dispoñer e das súas solicitudes, as vivendas distribuiranse por grupos, de acordo ao número de dormitorios de que consta cada unha delas:

- GRUPO 1: Vivendas dun só dormitorio, para composicións familiares reducidas, ata un máximo de 3 persoas. Estas irán destinadas preferentemente a xubilados/as, pensionistas, persoas viúvas, solteiras con ou sen fillos/as, así como persoas separadas de feito ou de dereito e divorciadas.
- GRUPO 2: Vivendas de dous dormitorios, para cota xeral, destinadas a situacións ordinarias e para unidades familiares de entre 3 e 5 membros.
- GRUPO 3: Vivendas de tres ou máis dormitorios, tamén para cota xeral, destinadas a situacións ordinarias e para unidades familiares de 5 ou máis membros.

En caso de empate na puntuación darase prioridade ás persoas solicitantes con menos ingresos ponderados anuais e que non gozasen estas vivendas con anterioridade

3- No caso de existir unha vivenda vacante, aquela será adxudicada, en función do número de habitacións de membros da unidade familiar, a quen figure con maior puntuación dentro da listaxe de solicitantes, para





que a Alcaldía Municipal, emitirá a oportuna resolución autorizando a cesión da vivenda social, no que se concretará a Taxa mensual correspondente.

De non ter a disposición dos solicitantes vivendas algún dos tres grupos citados anteriormente, a vivenda que quede libre adxudicárase á unidade familiar que lle corresponda segundo a listaxe de solicitantes establecida, independentemente dos membros da unidade familiar.

De non existir ningunha vivenda vacante, as persoas solicitantes de vivenda quedasen á espera de procederse unha vacante, debendo actualizarse a documentación pola persoa interesada segundo o establecido no apartado seguinte.

4.- Entenderanse caducadas aquelas fichas que non fosen actualizadas polas persoas interesadas aos dous anos da presentación da solicitude, sobre as que recae a obrigaición de actualizar a documentación achegada, durante polo menos o mes anterior ao momento en que termine a vixencia da súa ficha.

5.- A adxudicación definitiva formalizarase coa firma do correspondente acordo de cesión de vivenda social.

### **Artigo 17.- Criterios de valoración.**

1.- Os criterios que se terán en conta para proceder á puntuación da concesión das vivendas serán, os seguintes:

#### **A) Puntuación pola necesidade de vivenda.**

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

a) Vivenda en edificio declarado oficialmente en ruína, ben sexa total ou parcial que afecte á vivenda, acreditando a súa residencia por un período mínimo de 3 anos. 4 puntos.

b) Vivenda en malas condicións de habitabilidade por: a súa seguridade, as súas condicións hixiénicas, #etc, acreditando a súa residencia por un período mínimo de 3 anos. 3 puntos.

- Relativo á superficie da vivenda (Puntuarase un dos 2 supostos).

a) Vivenda cuxa superficie útil por membro de familia sexa inferior ou igual a 10,00 m<sup>2</sup>. 4 puntos.

b) Vivenda cuxa superficie útil sexa inferior a:

- 30 m<sup>2</sup> para 1 ou 2 persoas.

- 50 m<sup>2</sup> para 3 persoas.

- 65 m<sup>2</sup> para 4 persoas.

- 80 m<sup>2</sup> para 5 ou 6 persoas.

- 90 m<sup>2</sup> para 7 persoas.

3 puntos.

- Ter pendente un expediente de desafiuzamento, poxa ou expropiatorio.

10 puntos.





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

### **B) Puntuación pola composición familiar.**

- Por fillos/as menores de 18 anos (Max. 14 puntos). 5 puntos polo primeiro e 3 puntos por cada un dos restantes.

- Por persoas dependentes. (Máx. 5 puntos).

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

- Especial Protección. (Máximo 8 puntos).

- a) Maiores de 65 anos. 4 puntos.
- b) Víctimas de violencia de xénero. 4 puntos.
- c) Situacións de discapacidade. (Máx. 5 puntos).

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

- d) Período de antigüidade de empadroamento en A Rúa. (Máx. 8 puntos).  
Por cada ano de empadroamento efectivo en A Rúa. 2 puntos.

### **Artigo 18.- Denegación da adxudicación.**

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

### **Artigo 19.- Formalización da cesión da vivenda.**

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

### **Artículo 20 - Dereitos e deberes dos/as adxudicatarios/as.**

- A persoa adxudicataria deberá destinar o inmovible cedido a vivenda habitual e permanente, facendo un uso da mesma e, no seu caso, dos seus mobles e aveños e manténdoo e conservándoo nas mesmas condicións nas que lles foron entregados.





- Naqueles inmobles que dispoñan de balcóns, estes non poderán ser utilizados como almacéns de aveños, tales como bicicletas, bombonas de butano, útiles de limpeza (fregonas, cubos,...), roupa sucia etc. Así mesmo evitarase na medida do posible o tendido visible e externo da roupa nos balcóns.
- Queda terminantemente prohibido utilizar os servizos e elementos comúns de forma contraria ao seu destino. Así miso estar prohibido deixar calquera obxecto depositado ou almacenado en calquera elemento común do inmovible (portal, entrada, escaleiras, etc), sen os permisos oportunos.
- Correrá a cargo da persoa adxudicataria, a limpeza tanto da vivenda, mobiliario e demais aveños, como a do corredor, escaleira e portal, nestes últimos supostos por quendas entre todos os ocupantes do inmovible, salvo supostos excepcionais, valorados previamente, no caso de que resulte patente a imposibilidade de cumprir este deber de limpeza por parte da persoa usuaria.
- No suposto de atopar danos na vivenda ocasionados pola utilización indebida ou negligente da persoa adxudicataria do servizo, esta estará obrigada a asumir os gastos da súa reparación ou reposición.
- Todos os danos que se produzan nos elementos comúns do inmovible correrán a cargo da totalidade das persoas adxudicatarias que residan no inmovible por partes iguais, a condición de que non se poida individualizar á persoa causante dos danos.
- Cumprir os compromisos asumidos no acordo de cesión e as obrigacións establecidas na presente ordenanza, cumprindo as normas de convivencia durante a súa estancia na vivenda.
- Queda prohibido desenvolver actividades que produzan ruídos e molestias aos veciños, que incumplan as normativas de aplicación sobre ruídos e en especial desde as 10 da noite ata as 8 da mañá.
- Abonar mensualmente con carácter anticipado, a taxa establecida para a cesión da vivenda social, Gastos de Comunidade e o custo dos servizos que lle corresponda: facturas de luz, auga, lixo, .....
- Non poderán terse animais salvo caso de cans guía, en caso de resultar necesarios, nin almacenar materiais antihixiénicos e/o perigosos, nin no interior da vivenda nin nos corredores ou portal.
- Non poderán residir na vivenda máis persoas que as sinaladas expresamente na solicitude como membros da súa unidade familiar. O incumprimento desta norma, supoñerá a resolución da autorización, salvo casos excepcionais que deberán ser valorados polo Concello da Rúa. Neste caso, revisarase a taxa para abonar, atendendo ao grao de parentesco e outras circunstancias que concorran, que serán tidas en conta á vista do informe emitido.
- A vivenda non poderá subcontratarse nin cederse total ou parcialmente a terceiras persoas, resultando este incumprimento igualmente causa de resolución da cesión.
- Non se poderá realizar, a iniciativa das persoas residentes, obra algunha na vivenda. En caso dalguna avaría nas instalacións, deberase dar conta inmediata ao Concello.





- A persoa adxudataria, deberá efectuar as oportunas xestións, encamiñadas a solucionar a problemática particular que provocou a súa estancia na vivenda destinada a cubrir necesidades sociais.
- Comunicar ao Concello da Rúa por escrito, calquera variación dos seus ingresos ou circunstancias persoais, ou da unidade familiar, a efectos de actualizar a Taxa e demais aspectos relevantes obxecto do acordo de cesión.
- Todo propietario ten obrigación de permitir a entrada á súa vivenda, tanto para comprobacións técnicas como para as reparacións que sexan necesarias no seu domicilio en orde ao bo funcionamento xeral dos servizos.

### **Artigo 21.- Extinción da cesión. Resolución.**

- 1.- A autorización para a permanencia na Vivenda Social cesará automaticamente, polo transcurso do prazo previsto inicialmente na adxudicación ou, no seu caso, do prazo da última prórroga expresamente prevista. Tamén cesará automaticamente a petición voluntaria da persoa beneficiaria.
- 2.- Ao finalizar a estancia na vivenda, a persoa beneficiaria da vivenda deberá entregar as chaves no Concello da Rúa. O Concello da Rúa procederá a comprobar o estado no que se atopa a vivenda e no suposto de atopar danos na mesma, ocasionados pola utilización indebida ou negligente da persoa beneficiaria do servizo, esta estará obrigada a asumir os gastos da súa reparación ou reposición. No caso de non proceder ás súas reparacións quedarán automaticamente excluídos de presentar solicitude de vivenda social por un período de 5 anos.

### **Artigo 22.- Subrogación.**

- 1.- A subrogación para a permanencia da vivenda só poderá producirse en caso de falecemento da persoa adxudataria e conforme ás seguintes regras:
  - Unicamente poderán subrogarse nas mesmas condicións e polo tempo que reste, en orde de preferencia, os seguintes, a condición de que permanecesen residindo na vivenda de maneira habitual e continuada tras o falecemento:
    - a) Ó cónxuxe con quen ao tempo do falecemento convivise.
    - b) A persoa que convivise coa persoa falecida de forma permanente en análoga relación de afectividade á do cónxuxe, con independencia da súa orientación sexual, durante, polo menos, os dous anos anteriores ao tempo do seu falecemento, salvo que tivesen descendencia en común, nese caso bastará a mera convivencia.
    - c) Descendentes da persoa falecida que no momento do seu falecemento estivesen suxeitos/as á súa patria potestade ou tutela, ou convivisen habitualmente con ela durante os dous anos precedentes.
    - d) Ascendentes da persoa falecida que convivisen habitualmente con ela durante os dous anos precedentes.





e) Os irmáns e irmás da persoa falecida que convivisen habitualmente con ela durante os dous anos precedentes.

f) As persoas distintas de todas as indicadas anteriormente e que sufran unha minusvalía igual ou superior ao 65%, sempre que teña relación de parentesco ata o terceiro grao colateral coa persoa falecida e convivisen con esta durante os dous anos anteriores ao falecemento.

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

2.- A subrogación deberá solicitarse ao Concello da Rúa por escrito achegando os documentos que acrediten tanto o falecemento da persoa titular como o dereito da persoa subrogante, no prazo de 6 meses desde producido o falecemento.

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

### **Artigo 23.- Causas de resolución.**

1.- Poderá acordarse polo Concello a resolución da autorización da cesión da Vivenda Social previo expediente administrativo no que se dará audiencia á persoa adxudicataria, por prazo de 15 días hábiles.

As causas que poden motivar a resolución son:

- Falecemento da persoa adxudicataria, cando non concorran ningún suposto de subrogación ou esta non fose solicitada.
- Desaparición das causas que motivaron a súa concesión (disposición de residencia propia, obtención de recursos económicos que superen os máximos previstos nesta Ordenanza,...).
- Incumprimento de calquera dos requisitos ou obrigacións establecidas na presente Ordenanza, entre elas, o falseamento ou ocultación de datos necesarios para valorar as circunstancias de necesidade social.
- Abandono da vivenda, sen aviso previo/previo aviso ao Concello e sen existir un motivo que xustifique a ausencia, por un tempo superior a vinte e cinco (25) días.
- Incumprimento das normas de convivencia, causar danos a persoas ou bens ou altercados, co resto de residentes no inmovible.
- Falseamento de datos, documentos ou ocultación dos mesmos.
- Por falta de colaboración co Concello da Rúa.
- Permitir a utilización da vivenda a terceiras persoas que non formen parte da unidade familiar expresamente autorizada a residir na vivenda.
- Non proceder a darse de alta nas subministracións de luz e de auga.





- Non abonar a taxa mensual, os gastos de comunidade ou outros gastos por servizos de luz, auga, lixo,...., no prazo de Dous (2) Meses desde que sexa requirido o seu pago, salvo que fose expresamente autorizado polo Concello en vista das circunstancias excepcionais da unidade familiar.

- Supresión do servizo, previo acordo por parte do Concello de A Rúa.

#### **Artigo 24.- Efectos da resolución**

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

2.- Se nese prazo, a vivenda non se atopase ao dispor do Concello, procederase ao desafiuzamento. A competencia e o procedemento para dispoñer o desafiuzamento e levar a cabo o lanzamento, terán carácter administrativo e sumario, seguindo os trámites sinalados no artigo 10 da presente Ordenanza.

#### **Artigo 25.- Protección de Datos.**

1.- Dacordo co artigo 5 da Lei Orgánica 15/1999, do 13 de decembro, de Protección de Datos de Carácter Persoal, quedan informados/as de que os datos persoais rexistrados na solicitude incorporaranse a un ficheiro responsabilidade do Concello da Rúa inscrito na Axencia Española de Protección de Datos coa finalidade de xestionar as vivendas que se regulan nestas bases. Todos os datos solicitados son necesarios para atender a solicitude de acceso á vivenda municipal e o feito de presentala presupón a autorización para o acceso á súa obtención, consulta e emisión de documentos. Os dereitos de acceso, rectificación, cancelación e oposición poden exercitarse dirixíndose ao Concello da Rúa.

2.- Doutra banda, supoñerá a autorización ao Concello da Rúa para que os datos de carácter persoal, económicos e sociais que se integren en ficheiros automatizados, poidan ser utilizados para outros fins tales como a produción de estatísticas ou a investigación científica, nos termos previstos pola normativa vixente en materia de protección de datos de carácter persoal.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA**

Os importes a que se fai referencia na presente Ordenanza e que non veñan fixados por outros organismos públicos actualizaranse anualmente en función do IPC de Galicia publicado polo Instituto Nacional de Estadística, que houbera no ano transcorrido (variación do IPC nos 12 meses anteriores que corresponden ao período dun ano completo).

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

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







**Concello A Rúa de Valdeorras**  
Praza José Antonio Míguez Freire nº 1  
32350 - A RÚA (Ourense)  
P-3207300-I

Teléfono 988 310 116  
Fax 988 311 321





**ANEXO I: FORMULARIO E DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITAR A OCUPACIÓN TEMPORAL DO PISO DE EMERXENCIA SOCIAL**

**SOLICITANTE:**

Nome e apelidos: .....  
 D.N.I.: .....  
 Data de nacemento e lugar: .....  
 Domicilio: .....  
 Tfno.: .....

**COMPOÑENTES DA UNIDADE FAMILIAR**

Nome e Apelidos.....  
 Parentesco co/a solicitante.....  
 Idade .....  
 Acudirá ao Piso de Emerxencia (SI/NON) .....

**E X P O N :**

Que a unidade familiar da que forma parte vese obrigada a abandonar o domicilio habitual no que reside/n, e atópase/n en situación de necesidade de acubillo inmediato por mor de:

- Declaración municipal de ruína inminente da edificación que servise de residencia: .....
- Relacións familiares insostibles pola existencia de malos tratos físicos e/o psíquicos: .....
- Sinistro da vivenda (incendio, inundación, ...) motivo polo cal quedaron sen vivenda .....
- Outros supostos.....

**OBSERVACIÓNS:**.....

**Polo que,**

**SOLICITA:** O acceso ao PISO DE EMERXENCIA SOCIAL, presentando para iso a documentación requirida.

Na Rúa, a .....de ..... de 20.....

Asdo: .....





## DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

- Fotocopia do D.N.I. de cada membro da unidade familiar e do Libro de Familia.
- Certificados de empadramento e convivencia.
- Traballadores/as por conta allea: nóminas ou certificados de empresa dos últimos 6 meses.
- Copia da Declaración da Renda correspondente ao exercicio económico anterior á data da solicitude.
- Xubilados/as ou pensionistas: certificación da pensión ou prestación económica a percibir durante o ano en curso.
- Traballadores/as por conta propia: Certificación da cotización anual da Seguridade Social, fotocopia compulsada do Alta no Imposto de Actividades Económicas, xustificante de estar ao corrente no pago do IVE e unha declaración persoal dos ingresos que tivera no ano.
- Situación de desemprego: Certificación expedida polo INEM no que conste a súa situación de paro ou demandante de emprego e, no seu caso, as prestacións percibidas durante o ano en curso e as pendentes de percibir.
- Beneficiarios/as doutros ingresos derivados de axudas, subsidios ou prestacións: fotocopia da resolución da concesión.
- Documentación xustificante de estar incurso nun procedemento de desafiuzamento, de execución hipotecaria, por declaración de ruína e/o similares.
- Fotocopia de sentenza de separación ou divorcio e convenio regulador.
- Xustificante de gastos extras.
- Outros que xustifiquen a súa situación de desamparo, etc.
- Solicitude do PISO DE EMERXENCIA SOCIAL.
- Certificación sobre Bens Inmобles, a nome da persoa solicitante e membros da unidade familiar, que vaian residir no PISO DE EMERXENCIA SOCIAL.





## ANEXO II: ACORDO DE CESIÓN DE OCUPACIÓN TEMPORAL DE PISO DE EMERXENCIA SOCIAL

Na Rúa, a ..... de ..... de 20.....

### INTERVEÑEN

Dunha parte D./Dna. ....Alcalde/sa do Concello da Rúa, con DNI nº ..... , en nome e representación do Concello da Rúa, facultado/a para a firma do presente documento.

Da outra parte D./Dna. .... con DNI nº ..... , no seu propio nome e representación

### ANTECEDENTES:

1. Que o Concello da Rúa, é propietario do Piso de Emerxencia Social que ten por obxecto dar refuxio a aquelas persoas e/o familias que por diversas causas quedaron sen acubillo e requiren dunha axuda inmediata.
2. Que D./Dna. .... solicitou a cesión temporal da devandita vivenda de xestión municipal por.....
3. Que os Servizos Municipais do Concello verificaron a situación de necesidade que expón a persoa solicitante, quen coñece o carácter provisional da cesión da vivenda.
4. Que recoñecéndose ambas as partes mutua capacidade para contratar e obrigarse, formalizan o presente contrato conforme as seguintes,

### CLAÚSULAS

**Primeira:** O Concello da Rúa autoriza a ocupación temporal do Piso de Emerxencia Social, a D./Dna..... que acepta dita ocupación, nas condicións reflectidas no presente documento.

**Segunda:** O prazo de ocupación temporal limítase a SEIS MESES contados a partir da firma deste contrato, condición que coñece e acepta D./Dna. .... o/a cal se compromete, con todo a efectuar as xestións oportunas encamiñadas a abandonar a devandita vivenda canjeada antes.

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

-  
-





**Cuarta:** Non poderán o/a cesionario/a nin os seus familiares, introducir ningún mobiliario nin aveños domésticos, permitíndose unicamente os de uso persoal, ou aqueloutros que sexan autorizados polo Concello da Rúa.

**Quinta:** D./Dna. ...., comprométese a abonar unha Taxa mensual de \_\_\_\_\_ euros, en concepto de conservación e mantemento do piso de emerxencia social, que será cargado, na conta bancaria designada para o efecto, nos primeiros 5 días laborables do mes.

Así mesmo, serán do seu cargo os gastos da súa manutención, comunidade e os gastos derivados dos servizos da vivenda (luz, auga, lixos...). O Concello remitirá os recibos correspondentes acreditativos.

Se durante o prazo comprendido nun recibo, ocupasen o piso diferentes persoas beneficiarias, efectuarase o correspondente prorrateo.

**Sexta:** Á firma do presente documento, o/a adxudicatario/a, depositou unha fianza por un importe de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ €) Euros, ao dispor do Concello, que garante o cumprimento de todas as súas obrigacións, e as sinaladas na oportuna Ordenanza municipal e que non será devolta ata a liquidación total do presente documento, unha vez entregada a vivenda cos seus mobles e aveños nas mesmas condicións nas que lle foi entregada, e no prazo que corresponda. Todo iso sen prexuízo da maior indemnización a que puidese estar suxeito por causa das obrigacións ditas anteriormente.

**Sétima:** D./Dna..... reconece expresamente recibir a vivenda descrita cos mobles e aveños relacionados no inventario que se adxunta ao presente contrato, como anexo, en perfecto estado e comprométese a conservalos nas mesmas condicións, debendo ao termo do contrato entregar ao Concello tanto a vivenda como a totalidade de mobiliario e aveños tal como recíbeos.

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

D./Dna. .... non poderá realizar obra algunha na vivenda cedida. Así mesmo deberá comunicar ao Concello se se ha de realizar algunha reparación. Calquera dano ocasionado deliberadamente ou por negligencia será responsabilidade das persoas residentes asumindo o custo da súa reparación.

**Oitava:** Obrígase a D./Dna..... a observar dentado da súa vivenda as normas de conduta que esixe a convivencia nunha familia e coa veciñanza, obrigándoo tamén a cumprir as normas que rexan na comunidade de veciños.





**Novena:** A limpeza tanto da vivenda, mobiliario e demais aveños, correrán a cargo da/s persoa/s beneficiaria/as ocupantes do piso de emerxencia. Así mesmo correrán ao seu cargo, por quenda co resto de ocupantes doutras vivendas do mesmo inmovible, a limpeza dos corredores, a escaleira e o portal, salvo circunstancias excepcionais.

**Décima:** 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 auséntense máis de Sete Días sen previa autorización, salvo causa xustificada, serán dadas de baixa.

**Decimoprimeiro:** O Concello en ningún caso responsabilizarase das perdas de diñeiro ou outros obxectos de valor depositados polas persoas residentes no Piso de Emerxencia.

**Decimosegunda:** Ao finalizar a estancia, deberán entregar as chaves nas dependencias municipais.

**Décimo terceira:** Salvo caso de utilización de cans guía, as persoas residentes non poderán ter animais, nin almacenar materiais antihixiánicos e/o perigosos.

**Décimo cuarta:** O Concello resérvase o dereito de deixar sen efecto a autorización de ocupación temporal, mediante a súa revogación, nos supostos previstos na Ordenanza reguladora da ocupación do Piso de Emerxencia Social.

No caso de que o concello revogue a autorización de ocupación temporal, D./Dna. ....

..... comprométese a poñer ao dispor do Concello o Piso de Emerxencia Social e a entregar as chaves no Concello de A Rúa, o mesmo día en que se extinga automaticamente o dereito de ocupación temporal, polo transcurso do prazo de SEIS MESES. No suposto de revogación anticipada da autorización de ocupación, no prazo de 2 días desde a notificación da resolución de revogación. Noutro caso procederase ao desafiuzamento administrativo.

**Décimo quinta:** D./Dna..... , comprométese a comunicar ao Concello da Rúa calquera variación dos seus ingresos ou circunstancias persoais da unidade familiar.

**Décimo sexta:** O presente contrato ten natureza administrativa, dada a natureza de ben de dominio público e servizo público do inmovible no que se sitúa, e rexeráse polas súas propias cláusulas, pola correspondente Ordenanza municipal reguladora do Piso de Emerxencia Social, que D./Dna. ....  
.....recoñece coñecer e aceptar e, subsidiariamente, e non disposto neles, as relacións entre D./Dna. .... e  
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

Cod. Validación: 54EYK47GJ0KDXZXTLLZ6  
Corrección: https://sedelectronica.gal/  
Documento asinado electronicamente desde a plataforma xestiona.esPublico | Páxina 22 a 33





**Concello A Rúa de Valdeorras**  
Praza José Antonio Míguez Freire nº 1  
32350 - A RÚA (Ourense)  
P-3207300-I

Teléfono 988 310 116  
Fax 988 311 321

O Concello da Rúa, dispoñerá de cantas facultades outorga a normativa administrativa aos municipios para a interpretación e modificación por razóns de interese público do presente acordo e a súa ordenanza, e será competente para a resolución de cantas cuestións expóñanse en relación cos mesmos a Xurisdición Contencioso-Administrativa.

En proba de conformidade e como ratificación plena deste convenio, asinan o presente contrato no lugar e data indicados.





**ANEXO III: SOLICITUDE DE CESIÓN DE VIVENDA SOCIAL**

Nome e apelidos: .....

D.N.I.: .....

Data de nacemento e lugar: .....

Domicilio: .....

Tfno.: .....

**COMPOÑENTES DA UNIDADE FAMILIAR**

Nome e Apelidos

Parentesco co/a solicitante

Idade

Acudirá á Vivenda Social (SE/NON)

**E X P O N:**

1.- Que a unidade familiar da que forma parte vese obrigada a abandonar o domicilio habitual no que reside/n actualmente sito en ....., debido a que .....

(Concretar motivos, desafiuzamento por falta de pago, cambio de lugar de traballo, vivenda inadecuada...)

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

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

**OBSERVACIÓNS:**

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

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

Na Rúa, a .....de ..... de 20.....

Asdo: .....







## DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

- 1.- Fotocopia do D.N.I. de cada membro da unidade familiar.
- 2.- Fotocopia do Libro de Familia.
- 3.- Certificados de empadramento da unidade familiar.
- 4.- Documentos acreditativos do nivel de ingresos da persoa solicitante e do resto de membros da unidade familiar.
  - a) Presentaranse os seguintes documentos:
    - Traballadores/as por conta allea: nóminas ou certificados de empresa dos últimos 6 meses.
    - Xubilados/as ou pensionistas: certificación da pensión ou prestación económica a percibir durante o ano en curso.
    - Traballadores/as por conta propia: Certificación da cotización anual da seguridade social, fotocopia compulsada do Alta no Imposto de Actividades Económicas, xustificante de estar ao corrente no pago do IVE e unha declaración persoal dos ingresos que tivera no ano.
    - Situación de desemprego: Certificación expedida polo INEM no que conste a súa situación de parado/a ou demandante de emprego e, no seu caso, as prestacións percibidas durante o ano en curso e as pendentes de percibir.
    - Informe da vida laboral emitido pola Tesourería da Seguridade Social, de cada membro da unidade familiar.
    - Beneficiarios/as doutros ingresos derivados de axudas, subsidios ou prestacións: fotocopia da resolución da concesión.
  - b) Presentarase ademais, no seu caso, orixinal e fotocopia da última declaración do Imposto sobre a Renda das Persoas Físicas de quen integre a unidade familiar do último exercicio. En caso de non ter obrigación de presentala achegarase o procedente certificado negativo de Facenda, así como unha declaración xurada dos ingresos anuais con indicación da súa procedencia.
- 5.- No caso de persoas con discapacidade ou enfermidade, deberán achegar certificado do grao de discapacidade ou documento oficial acreditativo da enfermidade invalidante.
- 6.- No caso de persoas dependentes, deberán achegar o certificado correspondente.
- 7.- (No seu caso) Certificado relativo ás condicións de habitabilidade da vivenda, e/o (No seu caso) Certificado relativo á superficie da vivenda.





- 9.- Documentación xustificante de estar incurso nun procedemento de desafiuzamento, de execución hipotecaria, expropiatorio ou por declaración de ruína e/o similares.
- 10.- (No seu caso) Declaración xurada da persoa solicitante de non ter vivenda e estar a convivir noutra vivenda ou establecemento provisional.
- 11.- No seu caso, fotocopia de sentenza de separación ou divorcio e convenio regulador.
- 12.- No seu caso, documentación acreditativa de ser vítima de violencia de xénero.
- 13.- (No seu caso) Declaración xurada da persoa solicitante de non estar a recibir unha axuda doutro organismo polo mesmo concepto.
- 14.- Certificación sobre Bens Inmóveis, a nome da persoa solicitante e cada membro restante da unidade familiar, que vaia a residir na vivenda.





## **ANEXO IV: ACORDO DE CESIÓN DE VIVENDA SOCIAL**

Na Rúa, a ..... de ..... de 20.....

### **INTERVEÑEN**

Dunha parte D./Dna. ...., Alcalde/sa do Concello da Rúa, con DNI nº ....., en nome e representación do Concello da Rúa, facultado para a firma do presente documento.

Da outra parte D./Dna. .... con DNI nº ....., no seu propio nome e representación

### **EXPOÑEN:**

Primeiro.- Que o Concello da Rúa, é propietario e/o xestiona a vivenda situada en Rúa ..... na localidade da Rúa.

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

- 
- 
- 

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

### **ACORDAN**

#### **Primeiro.- Obxecto**

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

No seu caso ..... (A vivenda arrendada, atópase amoblada, dispoñendo dos mobles e accesorios que enumeran no documento que se engade como Anexo I no presente contrato).

#### **Segundo.- Prazo**





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

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

Unha vez entregadas as chaves, persoal do Concello procederá a comprobar se tanto a vivenda como os mobles ou aveños entregados xunto a ela, atópanse nas mesmas condicións nas que foron entregados. Se fose así, devolverase a fianza, a condición de que o/a beneficiario/a atopácese ao corrente do pago da Taxa e dos gastos da vivenda.

Noutro caso, iniciarase expediente para a liquidación do contrato, con audiencia á persoa beneficiaria, para determinar a cantidade que corresponde incautar da fianza depositada no seu día, que responde do cumprimento da totalidade de obrigacións contractuais.

3.- O/o adxudicatario/para poderá desistir da vivenda adxudicada, en calquera momento da súa vixencia, tendo obrigación de comunicar por escrito ao Concello devandito desexo cunha antelación mínima de dous meses.

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

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

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

Serán causas de denegación da solicitude de novo contrato ademais de non cumprir cos requisitos esixidos pola correspondente ordenanza municipal reguladora de vivendas sociais, a falta de presentación da documentación completa necesaria ou a falta de colaboración co Concello da Rúa.

### **Terceiro.- Taxa**

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

### **Cuarto.- Gastos xerais e servizos individuais.**





1.- Serán de conta do/a adxudicatario/a, o custo de todos os servizos e subministracións, comunidade de veciños, así como as altas necesarias, que poida dispoñer a leira cedida tales como enerxía eléctrica, gas, calefacción, auga, lixos, saneamento, teléfono,... etc.

#### **Quinto.- Uso e mantemento.**

1.- O/o adxudicatario/para utilizará a leira e accesorios, exclusivamente para o uso pactado como vivenda habitual e permanente da súa unidade familiar, recibindo esta e aqueles en perfecto estado de uso e habitabilidade, polo que deberá mantelos á súa costa en idéntica situación, procedendo ás reparacións e reposicións que sexan precisas, e respondendo dos danos que cause ao inmovible e aos aveños, así como a terceiros.

2.- O/a adxudicatario/a non poderá esixir ao Concello mellora algunha ou colocación de elementos dos que non dispoña a vivenda, xa que antes de formalizar o presente documento puido ver o seu estado de conservación e equipamento que ten instalado e aceptouno. Salvo circunstancias excepcionais, queda obrigado/á realizar a limpeza dos elementos do edificio do que forma parte o piso que se aluga vestíbulo, corredores, escaleiras, portal, por quendas co resto de ocupantes doutras vivendas, do mesmo inmovible, ao tratarse dun inmovible colectivo.

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

En todo momento e previa comunicación ao Concello poderá realizar as que sexan urxentes para evitar un dano inminente e esixir o seu importe. En ningún caso o Concello farase cargo de obras causadas pola deterioración imputable ao/a beneficiario/a ou ás persoas que con el/oa conviven.

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

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

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

#### **Sexto.- Fianza**

Á firma do presente documento, o/a adxudicatario/a, depositou unha fianza por un importe de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ €) Euros, ao dispor do Concello, que garante o cumprimento de todas as súas





obligacións, e as sinaladas na oportuna Ordenanza municipal reguladora do uso e funcionamento das vivendas sociais e que non será devolta ata a liquidación total do presente documento, unha vez entregada a vivenda cos seus mobles e aveños nas mesmas condicións nas que lle foi entregada, e no prazo que corresponda. Todo iso sen prexuízo da maior indemnización a que puidese estar suxeito por causa das obrigacións ditas anteriormente.

### **Sétimo.- Obrigacións dos beneficiarios.**

- A persoa adxudicataria deberá destinar o inmovible cedido a vivenda habitual e permanente, facendo un bo uso da mesma e, no seu caso, dos seus mobles e aveños e manténdoo e conservándoo nas mesmas condicións nas que lles foron entregados.
- (Naqueles inmovibles que dispoñan de balcóns), Estes non poderán ser utilizados como almacéns de aveños, tales como bicicletas, bombonas de butano, útiles de limpeza (fregonas, cubos,...), roupa sucia etc. Así mesmo evitarase na medida do posible o tendido visible e externo da roupa nos balcóns.
- Queda terminantemente prohibido utilizar os servizos e elementos comúns de forma contraria ao seu destino. Así miso estar prohibido deixar calquera obxecto depositado ou almacenado en calquera elemento común do inmovible (portal, entrada, escaleiras, recheos, etc), sen os permisos oportunos.
- Correrá a cargo da persoa adxudicataria, a limpeza tanto da vivenda, mobiliario e demais aveños, como a do corredor, escaleira e portal, nestes últimos supostos por quendas entre todos os ocupantes do inmovible, salvo supostos excepcionais, valorados previamente, no caso de que resulte patente a imposibilidade de cumprir este deber de limpeza por parte da persoa usuaria.
- No suposto de atopar danos na vivenda ocasionados pola utilización indebida ou negligente da persoa adxudicataria do servizo, esta estará obrigada a asumir os gastos da súa reparación ou reposición.
- Todos os danos que se produzan nos elementos comúns do inmovible correrán a cargo da totalidade das persoas adxudicatarias que residan no inmovible por partes iguais, a condición de que non se poida individualizar á persoa causante dos danos.
- Cumprir os compromisos asumidos no acordo de cesión e as obrigacións establecidas na presente ordenanza, cumprindo as normas de convivencia durante a súa estancia na vivenda.
- Queda prohibido desenvolver actividades que produzan ruídos e molestias aos veciños, que incumpran as normativas de aplicación sobre ruídos e en especial desde as 10 da noite ata as 8 da mañá.
- Abonar mensualmente con carácter anticipado, a taxa establecida para a cesión da vivenda social, Gasto de Comunidade e o custo dos servizos que lle corresponda: facturas de luz, auga, lixo, .....
- Non poderán terse animais salvo caso de cans guía, en caso de resultar necesarios, nin almacenar materiais antihixiénicos e/o perigosos, nin no interior da vivenda nin nos corredores ou portal.





- 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, resultando este incumprimento igualmente causa de resolución da cesión.
- Non se poderá realizar, a iniciativa das persoas residentes, obra algunha na vivenda. En caso dalgunha avaría nas instalacións, deberase dar conta inmediata ao Concello.
- A persoa adxudicataria, deberá efectuar as oportunas xestións, encamiñadas a solucionar a problemática particular que provocou a súa estancia na vivenda destinada a cubrir necesidades sociais.
- Comunicar ao Concello de A Rúa por escrito, calquera variación dos seus ingresos ou circunstancias persoais, ou da unidade familiar, a efectos de actualizar a Taxa e demais aspectos relevantes obxecto do acordo de cesión.
- Todo propietario ten obrigación de permitir a entrada á súa vivenda, tanto para comprobacións técnicas como para as reparacións que sexan necesarias no seu domicilio en orde ao bo funcionamento xeral dos servizos.

#### **Oitavo.- Cesión e subarrendo**

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

#### **Oitavo.- Subrogación.**

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

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





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

2.- A subrogación deberá solicitarse ao Concello de A Rúa por escrito achegando os documentos que acrediten tanto o falecemento da persoa titular como o dereito da persoa subrogante, no prazo de 6 meses desde producido o falecemento.

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

### **Noveno.- Causas de resolución**

1.- Serán causa de resolución:

- O falecemento do/a adxudicatario/a, cando non concorran ningún suposto de subrogación ou esta non fose solicitada.

- A desaparición das causas que motivaron a súa concesión (disposición de residencia propia, obtención de recursos económicos que superen os máximos previstos na Ordenanza...).

- O incumprimento de calquera dos requisitos ou obrigacións establecidas no presente documento así como o establecido na Ordenanza reguladora, entre elas, o falseamento ou ocultación de datos necesarios para valorar as circunstancias de necesidade social.

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

- O incumprimento das normas de convivencia, causar danos a persoas ou bens ou altercados, co resto de residentes no inmovible.

- O falseamento de datos, documentos ou ocultación dos mesmos.

- 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 abonar a Taxa mensual, as cotas da comunidade de veciños ou outros gastos por servizos de luz, auga, lixos,..., no prazo de Dous (2) Meses desde que sexa requirido o seu pago, salvo que fose expresamente autorizado polo Concello en vista das circunstancias excepcionais da unidade familiar.

- A supresión do servizo, previo acordo plenario por parte do Concello da Rúa.

2.- O incumprimento polo/a adxudicatario/a de as correspondentes obrigacións dará dereito ao Concello para exigir o cumprimento da obrigación ou a resolver a presente autorización previo expediente administrativo con audiencia ao/a adxudicatario/a.







### **Décimo.- Réxime Xurídico**

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

2.- O Concello de A Rúa dispoñerá de cantas facultades outorga a normativa administrativa aos municipios para a interpretación e modificación por razóns de interese público do presente acordo e a súa ordenanza, e será competente para a resolución de cantas cuestións expóñanse en relación cos mesmos a Xurisdición Contencioso-Administrativa.

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

A Rúa, a -- de ----- de 20\_\_

