

BASES REGULADORAS DA CREACIÓN DUNHA BOLSA MUNICIPAL DE VIVENDAS DISPOÑIBLES EN ALUGUEIRO E CONVOCATORIA DE INCORPORACIÓN

TÍTULO I: DISPOSICIÓN BÁSICAS

Artigo 1. Obxecto

O obxecto das presentes bases é a creación dunha bolsa de vivendas baleiras ou con usos non regularizados no termo municipal de Santiago de Compostela para avaliar a dispoñibilidade de cara ao seu alugueiro, así como a regulación da convocatoria de incorporación.

O contido abrangue as disposicións básicas da bolsa, as características que deben reunir as vivendas, os condicionantes da súa posta a disposición e a regulación do proceso de incorporación.

Artigo 2. Finalidade da bolsa

A finalidade da Bolsa de Vivendas Dispoñibles é dotar ao Concello de información suficiente en relación co número de vivendas desocupadas no termo municipal, así como das necesidades dos seus propietarios para poñelas en alugamento.

Tras a análise e diagnose dos datos recibidos o Concello deseñará, para os expedientes incluídos nesta bolsa, as liñas de axudas ou de fomento do alugueiro que considere máis acaídas para facilitar a súa ocupación.

Artigo 3. Persoas beneficiarias

Poderán ser beneficiarias as persoas titulares das vivendas que cumpran cos requisitos de renda máxima e condicións esixidas nestas bases, así como as persoas físicas e xurídicas que acrediten a disposición de uso delas e/ou estean habilitados para a formalización de contratos de aluguer.

As persoas propietarias que poñan a disposición as súas vivendas poderán beneficiarse dos programas de axudas e fomento do alugueiro en materia de vivenda que se deseñen en base as necesidades e demandas detectadas, tales como o financiamento de seguros de cobertura de impagos, a representación xurídica a arrendadores, subvencións de obras ou actuacións nas vivendas e todos aqueles que se consideren acaídos, xa sexa con financiamento propio ou externo.

As anteditas persoas propietarias poderán tamén acollerse ao programa de Vivendas Baleiras de acordo coa adhesión da cidade ao Convenio de colaboración entre o IGVS e a FEGAMP asinado o 5 de setembro de 2016.

A incorporación de vivendas a esta bolsa non exime do cumprimento das condicións particulares que se regulen nos programas respectivos.

TÍTULO II: CARACTERÍSTICAS E POSTA A DISPOSICIÓN DAS VIVENDAS

Artigo 4. Requisitos básicos das vivendas

As vivendas deberán reunir as seguintes condicións:

- a) Ter a consideración de vivenda libre ou non estar sometida a ningunha limitación para arrendala derivada da súa cualificación como vivenda protexida.
- b) Non ter cargas que impidan o seu arrendamento e carecer de limitacións por razóns de legalidade urbanística.
- c) Estar desocupada e susceptible de uso. As vivendas deberán levar ao menos nesta situación os seis meses anteriores á publicación desta convocatoria e non figurar persoas empadroadas nelas.
- d) Contar coa alta nas subministracións básicas de auga, electricidade e no seu caso gas, ou susceptible de estalo no momento da formalización dun contrato de arrendamento; así coma estar ao corrente de pagos dos gastos da comunidade do inmovible.

Artigo 5. Requisitos técnicos das vivendas

Ademais do cumprimento das condicións básicas, as vivendas deberán:

- a) Reunir as condicións esenciais de habitabilidade e idoneidade para o seu arrendamento. Aos efectos exclusivos desta bolsa se considerará que as vivendas reúnen tales condicións si se verifica o cumprimento do Decreto 311/1992, do 12 de novembro, sobre a supresión da cédula de habitabilidade. Por causas excepcionais debidamente xustificadas, que en todo caso precisarán a conformidade municipal, poderá admitirse o incumprimento dalgún requisito expresado no dito Decreto.
- b) Contar con instalación de auga quente sanitaria e cociña equipada con mobiliario e electrodomésticos básicos, entendéndose por tales: cociña, forno convencional, frigorífico con conxelador, pía e lavadora.
- c) Presentar un bo estado de conservación e mantemento.

No caso de que se deban realizar obras de conservación e mantemento ou as de rehabilitación de pouca entidade precisas para garantir a habitabilidade da vivenda, o correcto funcionamento das súas instalacións ou a súa adaptación á normativa vixente; así como se é preciso a subministración, o arranxo ou substitución dalgún dos elementos do equipo, poderase solicitar igualmente a incorporación a esta bolsa. No informe técnico municipal especificaranse aquelas obras e actuacións que deben efectuarse para poder ser arrendada.

Artigo 6. Renda máxima de alugueiro

1. Os valores máximos de renda para cada vivenda determinaranse a partir da táboa 1 en función da súa localización e do número de ocupantes que esta permite acoller.

A totalidade do termo municipal divídese en tres zonas de tipo máximo de renda segundo a delimitación que se reflicte no anexo II. A división procede do estudo dos valores de mercado actuais en base á delimitación por zonas de valor catastral.

Estes valores poderán ser actualizados polo Concello para adaptarse ás variacións que experimente o mercado do alugueiro.

As zonas de valor máximo son as seguintes:

- . Zona A: Áreas de prezo máximo superior.

- . Zona B: Áreas de prezo intermedio.
- . Zona C: Áreas suburbanas de menor dinamismo e demanda no mercado de aluguer.

O número de ocupantes que as vivendas permiten acoller deberá determinarse en función da superficie das estancias destinadas a dormitorio. Consideraranse os dormitorios de superficie mínima 6m² coma individuais e os de superficie mínima 10m² coma dobres, tal e como establece o Decreto 311/1992.

Nº de ocupantes	ZONA A	ZONA B	ZONA C
5 ou máis	625	400	350
Entre 3 e 4	500	350	325
Ata 2	325	325	275

Táboa 1: Valores límite da renda

2. Ao valor límite se lle aplicará un coeficiente R1 en función da dispoñibilidade de garaxe, rocho e ascensor (en vivendas a partir da segunda planta obre rasante). A redución sobre o valor máximo será do 8%, 2% e 5% respectivamente, pola ausencia dos elementos anteditos.

3. O coeficiente reductor R2 valorará as características específicas da vivenda, tales como condición de exterior ou interior, a altura con respecto a rúa e a calidade ou circunstancias especiais do deseño, dos acabados ou do equipamento. A redución por estes conceptos, conxuntamente, non poderá superar o 5% do valor de renda máximo.

Artigo 7. Posta a disposición das vivendas

A declaración de “vivenda incorporada á Bolsa de Vivendas Dispoñibles” posibilitará a participación nos programas municipais que se poñan en marcha en materia de axudas e fomento do aluguer, os cales se dirixirán especificamente a esta bolsa.

No caso da posta en marcha dunha convocatoria de demandantes de vivendas baleiras no marco da adhesión da cidade ao Convenio de colaboración entre o IGVS e a FEGAMP asinado o 5 de setembro de 2016, a presente declaración posibilitará a participación neste

programa exclusivamente daqueles propietarios que nese momento acepten a renda máxima e o arrendatario seleccionados polo Concello segundo as condicións que as bases do Programa de Vivendas Baleiras estableza, no marco do antedito convenio.

TÍTULO III: TRAMITACIÓN

Artigo 8. Presentación de solicitudes de incorporación

As solicitudes de incorporación de vivendas presentaranse seguindo o modelo normalizado que figura como Anexo I a estas bases, no Rexistro Xeral do Concello ou por calquera dos medios establecidos no artigo 16.4 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas. A solicitude deberá conter os datos da persoa solicitante, os datos de localización e rexistras da vivenda, a definición das súas características e as circunstancias e necesidades para a súa ocupación.

O prazo para a presentación de solicitudes comezará o día seguinte ao da publicación desta convocatoria no Boletín Oficial da Provincia da Coruña e rematará o 15 de setembro de 2017. Con anterioridade á súa finalización, a Xunta de Goberno Local poderá decidir acerca da oportunidade e conveniencia da prórroga do mesmo.

Xunto coas solicitudes deberá presentarse a seguinte documentación:

- a) Copia do NIF, NIE ou CIF do/s titular/es propietarios da vivenda.
- b) Copia da ficha catastral da finca.
- c) Relación de titulares segundo o modelo normalizado do Anexo I.
- d) Declaración responsable segundo o modelo incorporado no Anexo I en relación a os seguintes extremos:
 1. Non existen procedementos administrativos ou xudiciais en curso que afecten á vivenda ou a súa titularidade.
 2. A vivenda non ten cargas que impidan o seu arrendamento e carece de limitacións por razóns de legalidade urbanística.

3. A vivenda está desocupada e susceptible de uso.
 4. Estar ao día no pagamento das subministracións e recibos da comunidade da vivenda.
 5. Estar ao día no pagamento dos Imposto de Bens Inmables.
 6. Posuir a titularidade ou disposición de uso da vivenda e a capacidade para asinar contratos de arrendamento así coma documentos notariais e rexistrais que o acrediten.
- e) Inventario de electrodomésticos e, no seu caso, mobles dos que dispoña a vivenda.

Artigo 9. Instrucción do procedemento

Unha vez presentada a solicitude de incorporación de vivendas, se esta non reúne os requisitos sinalados no artigo precedente, requirirase ao interesado para que, nun prazo de 10 días, emende a falla ou xunte os documentos preceptivos. En caso contrario, consideraráselle desistido da súa petición, previa resolución que deberá ser dictada nos termos do artigo 21 da Lei 39/2015.

Unha vez completa e correcta a solicitude, o Concello comprobará os requisitos básicos e técnicos da vivenda, mediante unha visita de inspección. Os resultados serán expostos nun informe técnico que deberá indicar se a vivenda é apta para a inclusión na bolsa.

No caso de obterse un resultado desfavorable, darase traslado dos incumprimentos detectados á persoa propietaria e abrirase un trámite de audiencia onde esta poderá, nun prazo de dez días a partir do seguinte á notificación, alegar e presentar os documentos e xustificacións que estime pertinentes.

Ás vivendas que sexan consideradas aptas o Concello lles calculará o valor de renda máxima segundo os criterios indicados nestas bases.

Artigo 10. Compromiso de incorporación

O Concello proporcionará aos propietarios das vivendas consideradas aptas o escrito de compromiso de incorporación e aceptación de condicións. Abranguerá os datos de localización da vivenda, as súas características, a renda máxima e, no seu caso, as obras e actuacións necesarias para o seu alugamento.

Mediante a sinatura deste documento as persoas propietarias comprométense á posta a disposición da vivenda en alugueiro na renda taxada polo concello e a efectuar, no seu caso, as obras e actuacións prescritas.

No caso de aceptar as condicións propostas polo concello, a persoa propietaria deberá presentar no prazo de 10 días o compromiso de incorporación da vivenda debidamente asinado, no Rexistro Xeral do Concello ou por calquera dos medios establecidos no artigo 16.4 da Lei 39/2015.

No caso de que esta non comparta o valor da renda taxado polo Concello ou as obras e actuacións necesarias, poderá, nun prazo de dez días a partir do seguinte á notificación, alegar e presentar as xustificacións que estime pertinentes. O prazo do parágrafo anterior quedará interrompido dende a presentación do escrito de alegacións e ata a notificación da contestación das mesmas.

No caso de non presentarse no prazo establecido o compromiso de incorporación asinado, entenderase que o interesado desiste da súa petición, previa resolución que deberá ser dictada nos termos do artigo 21 da Lei 39/2015.

Artigo 11. Supostos de denegación da incorporación

O Concello, unha vez instruído o expediente e desestimadas as alegacións presentadas durante o trámite de audiencia en relación coas vivendas consideradas non aptas, emitirá unha proposta de denegación da incorporación.

O órgano competente en materia de vivenda, á vista da anterior proposta, resolverá acerca da denegación da incorporación destas vivendas á Bolsa de Vivendas Dispoñibles en alugueiro e ordenará a notificación da resolución ás persoas interesadas.

Artigo 12. Declaración de “vivenda incorporada á Bolsa de Vivendas Dispoñibles”

Á vista dos compromisos de incorporación e aceptación de condicións asinados, o órgano municipal competente en materia de vivenda declarará a vivenda apta como “vivenda incorporada á Bolsa de Vivendas Dispoñibles do Concello de Santiago” e ordenará á notificación da resolución ao interesado.

Os datos relativos ás persoas propietarias e das vivendas formarán parte dunha base de datos da oficina municipal de rehabilitación e vivenda que constituirá a Bolsa de Vivendas Dispoñibles do Concello de Santiago de Compostela.

Artigo 13. Causas de baixa das vivendas

Serán causas de baixa:

- a) A solicitude a instancia das persoas propietarias, sempre e cando non incorran en incumprimento de ningunha condición obrigatoria fixada nalgún dos programas de subvencións ou fomento do alugueiro dos que poidan formar parte as vivendas.
- b) A modificación das características incluídas no compromiso que serviu de base á declaración de vivenda incluída na bolsa.
- c) A transmisión ou alugueiro da vivenda incorporada á bolsa, salvo aquelas transmisións en que o adquirente manifeste o seu interese en manter a incorporación da vivenda na presente bolsa e continuar esta sen ocupación.
- d) A caducidade da Bolsa de Vivendas Dispoñibles do Concello de Santiago de Compostela. A vixencia da Bolsa establécese en 3 anos dende a publicación desta convocatoria.

Artigo 14. Datos de carácter persoal

De conformidade coa Lei orgánica 15/1999, do 13 decembro, de protección de datos de carácter persoal, os datos persoais recollidos na tramitación deste procedemento, cuxo tratamento e publicación autoricen as persoas interesadas mediante a presentación das solicitudes, serán incluídos nun ficheiro denominado «Base de datos de vivendas dispoñibles en alugueiro», co obxecto de xestionar o presente procedemento e de informar as persoas interesadas sobre a súa tramitación. O órgano responsable deste ficheiro é a Oficina de Vivenda e Rehabilitación do Concello de Santiago de Compostela. Os dereitos de acceso, rectificación, cancelación e oposición poderanse exercer ante o Concello de Santiago mediante o envío dunha comunicación ao seguinte enderezo: Preguntoiro 1, 15704 Santiago de Compostela, ou a través dun correo electrónico a ocihr@concellodesantiago.gal