

REGULAMENTO PARA A ADXUDICACION DE VIVENDAS DESTINADAS POLA EMPRESA EMVSA A COLECTIVOS CON DIFICULTADES DE ACCESO Á VIVENDA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.

A Constitución Española de 1978 no seu artigo 47 consagra o dereito da cidadanía ao desfrute dunha vivenda digna e adecuada, dispoñendo que os poderes públicos promoverán as condicións necesarias e establecerán as normas pertinentes para facer efectivo este dereito.

Pola súa banda, o Estatuto de Autonomía de Galicia recolle no artigo 27 a competencia autonómica en materia de vivenda; neste eido, a Lei 8/2012, do 29 de xuño, de Vivenda de Galicia, dispón que os entes locais, baixo o principio de autonomía para a xestión dos seus intereses, exercen as competencias de vivenda de acordo co establecido pola lexislación de réxime local, a lexislación urbanística e esa Lei, sinalando no artigo 88.1 que as administracións públicas impulsarán accións, plans e programas orientados a favorecer o acceso á vivenda en réxime de aluguer.

II.

Segundo o disposto nos artigos 4.1.a) da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local, e 55 do Real Decreto Lexislativo 781/1986, do 18 de abril, polo que se aproba o texto refundido das disposicións legais vixentes en materia de Réxime Local, os concellos teñen capacidade regulamentaria sobre aqueles asuntos que sexan da súa competencia. Ademais, os municipios, para a xestión dos seus intereses e no ámbito das súas competencias, poden promover actividades e prestar os servizos públicos que contribúan a satisfacer as necesidades e aspiracións da comunidade veciñal nos termos previstos no artigo 25 da Lei 7/1985, do 2 de abril.

Con base nas competencias legalmente establecidas, o municipio exercerá en todo caso como competencias propias, nos termos da lexislación do Estado e das Comunidades Autónomas, as competencias en materia de vivenda entre outras, pola súa competencia na materia do urbanismo e servizos sociais e, no que aquí respecta, segundo a atribución competencial da Lei de Bases de Réxime Local na atención inmediata a persoas en situación ou risco de exclusión social (art.25.2.e) así como na promoción da igualdade entre homes e mulleres e contra a violencia de xénero(art.25.2.o).

O Concello da Coruña ven de exercer na última década competencias en materia de vivenda con fins sociais con diversos programas e plans como o que desenvolvía a Fundación Galicia Obra Social no eido no realoxo en materia de chabolismo, supoñendo por tanto, as accións que agora se regulan, a continuación da prestación dos servizos que respecto viñan prestando.

III.

Neste eido, constitúe unha das principais preocupacións do goberno municipal garantir o dereito da cidadanía ao acceso a unha vivenda digna e adecuada tal e como obriga a Constitución. Neste senso, a ausencia dunha vivenda e unha contorna digna está ligada a un marco de exclusión residencial e social no que as persoas afectadas ven vulnerados boa parte dos seus dereitos, e no que a desigualdade é cada vez máis pronunciada. A transformación deste escenario de inxustiza social é unha prioridade do Concello da Coruña.

O patrimonio municipal de vivenda é escaso para poder atender as continuas peticións de persoas interesadas en que se lles alugue unha vivenda municipal por teren dificultades de acceso a unha vivenda no mercado libre. Por dita razón, o goberno municipal tenta dar unha resposta a través da xestión dunha bolsa de aluguer que permita o acceso a vivenda a colectivos con dificultades, artellando un sistema de aluguer social ou reducido para tratar de minimizar este problema xeral da cidadanía.

IV.

No ano 2005, creouse a Empresa Municipal Vivenda, Servizos e Actividades, SAU, en diante EMVSA, que ten como obxecto social, segundo os seus Estatutos, e entre outros, a prestación de servizos ou o estudo, a promoción, a xestión ou a execución de calquera tipo de actividade urbanística, así como de promoción de vivenda, dentro do termo municipal da Coruña. Ademais, a sociedade ten a condición de medio propio e servizo técnico do Concello da Coruña, podendo este realizarlle todo tipo de encomendas relacionadas co seu obxecto social no marco normativo vixente.

Mediante acordo da Xunta de Goberno Local do Concello da Coruña do 26.10.2017 encomendouse a EMVSA, a posta en funcionamento dun banco de vivendas de aluguer con destino a colectivos con dificultades de acceso á vivenda, baixo a fórmula dunha encomenda de xestión de conformidade cos artigos 11 da Lei 40/2015, do 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público e 24.6 do xa derogado Real Decreto Lexislativo 3/2011, do 14 de novembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Contratos do Sector Público. O referido acordo consta publicado no Boletín Oficial da Provincia nº 214 do 10 de novembro de 2017. O Consello de administración de EMVSA tomou coñecemento desta encomenda na súa sesión do 01.12.2017, ratificando na mesma data a Xunta de Goberno Local os acordos adoptados.

Para a execución dos programas anuais que a través das convocatorias establézanse, unha vez que entre en vigor este Regulamento, EMVSA alugará vivendas, preferentemente no termo municipal da Coruña, para a súa posta a disposición de terceiros, a través de calquera negocio xurídico admisible en dereito.

V.

Como consecuencia desa orientación é necesario aprobar unha regulación do instrumento para a canalización da demanda de vivenda da cidadanía da Coruña, a través da posta a disposición de terceiros das vivendas do banco de aluguer que inclúa os procedementos e criterios da selección das vivendas así como das persoas adxudicatarias e as condicións da posta a disposición.

Esta obriga conecta coa de promover programas específicos a través de convocatorias públicas, tanto para a obtención de vivendas, como para a súa posta a disposición a colectivos determinados, así como a de difundir o programa para o seu coñecemento público e libre concorrència que facilite a participación nel.

As presentes normas compóñense dunha exposición de motivos, vinte e dous artigos, catro disposicións adicionais e dous finais.

CAPÍTULO I DISPOSICIÓNS XERAIS

Artigo 1. Obxecto

O presente Regulamento ten por obxecto crear e regular o Banco ou parque de Vivendas con destino a colectivos con dificultades de acceso á vivenda (no sucesivo, “Banco de Vivendas”) promovido e xestionado por EMVSA, conceptuando devandito Banco de Vivendas como o parque de vivendas que a empresa municipal obteña e destine ao aluguer social para atender as necesidades de vivenda das persoas con maiores dificultades económicas e que cumpran cos requisitos que se detallan nestas normas.

Artigo 2. Réxime xurídico

1.- Os procedementos obxecto do presente Regulamento, rexeranse polo disposto no mesmo, e supletoriamente, pola lexislación administrativa, en especial, pola Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento administrativo común das administracións públicas, e as disposicións que a desenvolven.

2.- O réxime de adxudicación das vivendas incluídas no ámbito de aplicación do presente Regulamento, será en arrendamento, salvo naquelas actuacións ou procedementos nos que se estableza outro tipo de cesión, que en ningún caso será título de venda e sen prexuízo do disposto no artigo 19.

Artigo 3. Órgano competente responsable da xestión do Banco de Vivendas

O Consello de Administración de EMVSA será o órgano colexiado responsable da xestión do Banco de Vivendas.

O anterior enténdese sen prexuízo das funcións recoñecidas por este Regulamento á Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión, que en todo caso dependerá do Consello de Administración de EMVSA, e tamén das delegacións que dito Consello poida facer para o desempeño e execución das accións previstas neste Regulamento.

En desenvolvemento deste Regulamento, o Consello de Administración poderá ditar as instrucións, ordes e actos precisos para a adecuada xestión do Banco de Vivendas.

Artigo 4. Convocatorias públicas

1.- EMVSA deberá efectuar convocatorias públicas tanto para a obtención de vivendas como para a asignación da mesmas, conforme aos criterios establecidos neste Regulamento.

Ditas convocatorias publicaranse no Boletín Oficial da Provincia da Coruña e na páxina web de Emvsa (www.emvsa.es), sen prexuízo de efectuar publicacións noutros medios adicionais.

Nas devanditas convocatorias EMVSA outorgará un prazo de presentación de solicitudes e outro de corrección de documentación.

2.- EMVSA deberá elaborar unha listaxe coas vivendas que forma parte do Banco de Vivendas, onde estean detalladas as súas características básicas segundo o disposto neste Regulamento. En igual sentido deberá dispor dunha listaxe das persoas e unidades de convivencia que optan as mesmas.

Artigo 5. Garantías dos cedentes das vivendas

EMVSA garantirá aos cedentes das vivendas que se inclúan no Banco de Vivendas:

- a) O cobro das rendas.
- b) A reparación dos danos causados polo uso das vivendas polos beneficiarios.
- c) O depósito da fianza arrendaticia no Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS).

Ditas garantías se efectuarán directamente por EMVSA ou ben mediante a contratación das pólizas de seguro necesarias para cubrir as continxencias mencionadas.

CAPÍTULO II REQUISITOS DOS CEDENTES E DAS VIVENDAS E PROCEDEMENTO PARA A SÚA INCLUSIÓN NO BANCO DE VIVENDAS

Artigo 6. Requisitos dos cedentes das vivendas

Para a incorporación das vivendas ó Banco, os cedentes deberán acreditar título xurídico suficiente para realizar a cesión da vivenda a EMVSA.

Artigo 7. Requisitos das vivendas

1.- Ao obxecto de poder ser incluídas no Banco de Vivendas, as vivendas deberán cumprir os seguintes requisitos mínimos:

- a) Estar situada no termo municipal da Coruña. Só admitiranse, excepcionalmente, vivendas fóra do municipio cando a Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión o autorice de xeito expreso e previa acreditación da idoneidade da vivenda para integrarse no Banco de Vivendas, e debidamente motivada, a excepcionalidade.
- b) Non ter ningún tipo de carga ou gravame que impida o seu arrendamento por EMVSA, estar desocupada, e non ter ningunha limitación por razón da legalidade urbanística que impida o seu uso e ocupación como vivenda. Aos efectos desta condición, entenderase que se a vivenda estivese afecta a unha

hipoteca inmobiliaria, esta non constitúe unha carga ou gravame que impida o seu arrendamento.

- c) Presentar un bo estado xeral de conservación e mantemento, así como reunir unhas condicións mínimas para a súa ocupación e uso que permitan, en todo caso, a súa consideración como digna e adecuada.
- d) Dispoñer dun equipamento doméstico básico –ou, na súa falta, dispoñer das instalacións necesarias para dotar á vivenda do citado equipamento-, así como dispoñer das instalacións mínimas necesarias asociadas ás subministracións de auga e enerxía.
- e) Deberán contar co certificado de eficiencia enerxética, que deberá achegar a persoa propietaria antes da sinatura do contrato de arrendamento por parte de EMVSA co usuario final.

2.- Para verificar o cumprimento destes requisitos, as vivendas achegadas polos cedentes serán obxecto das comprobacións oportunas e do informe a que se refire o artigo 9.

3.- O falseamento ou ocultación dalgún dos datos indicados no presente artigo, poderá dar lugar á resolución do contrato de cesión da vivenda.

Artigo 8. Procedemento de inclusión das vivendas no Banco de Vivendas

1. A achega de vivendas ao Banco de Vivendas poderá facerse a título oneroso ou gratuíto. A mera achega da vivenda non xera dereito económico algún para o cedente.

2. A vivenda deberá cederse por un prazo mínimo de un ano a contar desde a data da celebración do contrato de arrendamento. Dito prazo será prorrogable anualmente ata sete anos e nos termos establecidos na normativa vixente en materia de arrendamentos urbanos.

3. As solicitudes de achega de vivendas ao Banco de Vivendas dirixiranse ao Sr. Presidente do Consello de Administración de EMVSA. Xunto coa solicitude, achegarase:

- a) Documento nacional de identidade dos propietarios. En caso de persoas xurídicas, achegarase o NIF da sociedade.
- b) Nota simple actualizada do Rexistro da Propiedade da vivenda. No caso de que a persoa propietaria non sexa a titular rexistral, deberá aportarse calquera outra documentación que acredite fehacientemente a titularidade da vivenda.
- c) Xustificante do abono do último recibo do IBI, onde se constate o valor catastral da vivenda.
- d) Descrición básica da vivenda.

- e) Facturas ou documentos necesarios para os cambios de titularidade das subministracións básicas de auga (que incluíra o lixo), gas, electricidade, etc.
- f) Certificación de conta bancaria titularidade da persoa propietaria da vivenda.
- g) Autorización a EMVSA para realizar unha visita de comprobación na vivenda, facilitando un medio de contacto para realizala.
- h) Certificado de eficiencia enerxética da vivenda, que se achegará antes da sinatura do contrato de aluguer por parte de EMVSA co usuario final.
- i) Declaración responsable comprensiva de que:
 - i. A vivenda non ten ningún tipo de carga ou gravame que impida o seu arrendamento por EMVSA segundo o disposto neste regulamento, e que está desocupada e non ten ningunha limitación por razón da legalidade urbanística que impida o seu uso e ocupación como vivenda.
 - ii. O titular da vivenda cede a EMVSA os dereitos e obrigacións que como persoa propietaria da vivenda corresponderíanlle no futuro contrato de arrendamento.
 - iii. Ningunha das persoas propietarias ou titulares da vivenda ten vínculo de matrimonio ou relación estable análoga, nin vínculo de parentesco por consanguinidade, adopción ou afinidade, ata segundo grao, con calquera das persoas conselleiras de EMVSA nin do seu persoal.
 - iv. Non hai débedas pendentes coas empresas subministradoras ou certificacións emitidas por estas e que, de habelas, serán asumidas pola persoa propietaria.

4. Á vista da solicitude anterior, e previo o informe ao que se refire o artigo 9, a Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión resolverá aceptando ou rexeitando a inclusión da vivenda no Banco de Vivendas ao que se refire o presente Regulamento.

Artigo 9. Comprobación dos requisitos das vivendas

1. Con carácter previo á incorporación das vivendas ao Banco de Vivendas, inspeccionarase a vivenda e informarase sobre o estado e control do cumprimento das condicións mínimas da mesma e dos requisitos sinalados nos artigos 7 e 8. Estas actuacións serán tuteladas pola Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión.

2. O informe avaliará as características da vivenda en canto a superficie, distribución, accesibilidade, etc. para a súa mellor asignación entre os futuros solicitantes do Banco de Vivendas.

3. Realizarase tamén unha descrición detallada do estado inicial de conservación da vivenda que deberá contar coa aceptación do propietario, ao obxecto de futuras garantías de reparación dos danos.

4. O informe poderá propoñer excluír as vivendas que non reúnan as condicións mínimas establecidas, pero poderá propoñer o seu aluguer se se levan a cabo as obras de acondicionamento ou mellora que permitan o cumprimento posterior dos requisitos esixidos.

Neste senso, EMVSA poderá concertar co propietario pactos sobre a renda, como o pago en especie, co obxectivo de que a empresa municipal leve a cabo as obras necesarias para o acondicionamento e mellora da vivenda. Neste caso xustificárase a idoneidade do contrato, o presuposto e duración das obras e as condicións que se propoñen sobre o pago en especie da renda a satisfacer ao propietario.

5. Ademais, o informe técnico poderá tamén propoñer a exclusión daquelas vivendas nas que concorran algunhas das circunstancias do seu entorno que as faga dificilmente alugables en atención a súa situación, situación urbanística, escasa accesibilidade interior ou exterior, etc.

Artigo 10. Renda máxima nas cesións a título oneroso

A renda máxima a percibir polo cedente da vivenda arrendada será a de SEISCENTOS EUROS (600,00€) mensuais.

A cantidade exacta será establecida pola Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión atendendo ao tamaño, estado, número de dormitorios, situación da vivenda e calquera outra circunstancia que se considere de aplicación.

Estas contías poderán incrementarse ata nun 10% máis se a vivenda dispón de garaxe ou rocho (5% por cada unidade), que poderán ser obxecto de arrendamento de xeito conxunto coa vivenda.

A renda empezará a percibir unha vez se teña formalizado por EMVSA o contrato de arrendamento co usuario final da mesma e, en todo caso, no prazo máximo de tres meses desde a inclusión da vivenda no Banco de Vivendas segundo acordo adoptado pola Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión e sempre que a vivenda resulte habitable sen necesidade de efectuar obras de adecuación na mesma que podan prolongarse máis aló de tres meses. Neste caso fixárase pola Comisión o prazo máximo de carencia de renda polo propietario.

A renda actualizarase cada ano conforme á normativa vixente en materia de arrendamentos urbanos. Non se poderán repercutir a EMVSA o Imposto sobre Bens Inmóveis nin os gastos de comunidade, que serán de conta da persoa propietaria.

CAPÍTULO III DOS BENEFICIARIOS

Artigo 11. Requisitos dos beneficiarios

1. Poderán resultar beneficiarios das vivendas incluídas no Banco de Vivendas as persoas individuais que vivan soas ou as unidades de convivencia que acrediten cumprir as condicións ou requisitos seguintes:

- a) Ser maior de idade ou menor emancipado e non atoparse incapacitado para obrigarse contractualmente de acordo co establecido na lexislación civil.
- b) Estar empadroado algún dos membros da unidade de convivencia ou a persoa individual no Concello da Coruña cunha antigüidade mínima de un ano anterior á data de solicitude.

No caso de persoas solicitantes acollidas aos programas municipais de realoxo ou procura de vivenda, o prazo dun ano referirase ao tempo de permanencia no devandito programa municipal.

- c) Percibir uns ingresos anuais pola unidade de convivencia ou a persoa individual non superiores ao sinalado no artigo 12.
- d) Ter necesidade de vivenda e non dispoñer do uso e goce doutra vivenda por causa non imputable aos mesmos ou aos seus familiares de primeiro grao.
- e) Que nin a persoa solicitante nin ningunha outra integrante da unidade de convivencia teña vínculo de matrimonio ou relación estable análoga, nin vínculo de parentesco por consanguinidade, adopción ou afinidade, ata segundo grao, con calquera das persoas conselleiras de EMVSA nin do seu persoal.
- f) Non ter débedas coa Facenda municipal e con EMVSA; en caso contrario, a unidade de convivencia deberá presentar un compromiso de pago das mesmas mediante un programa de fraccionamento ou aprazamento, ou excepcionalmente un plan de aforro personalizado, actuacións todas elas que deberán ser autorizadas pola Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión.
- g) Ningunha persoa integrante da unidade de convivencia poderá percibir ningunha subvención nin axuda económica municipal, autonómica ou estatal en concepto de vivenda para ser adxudicataria dunha vivenda da bolsa. No caso de percibir unha axuda municipal por este concepto, deixará de percibila a partires da sinatura do contrato de arrendamento.
- h) A persoa solicitante debe ser unha das integrantes da unidade de convivencia.

2. Entenderanse como excepcións ao requisito regulado no apartado 1.d) as seguintes situacións, que deberán ser correctamente xustificadas polo solicitante:

- a) Que a persoa propietaria da vivenda non poida dispoñer dela, por pesar sobre a mesma un dereito de usufruto ou de uso a favor de terceira/s persoa/s, ou por perda por causa de nulidade, separación, divorcio, ou outras situacións análogas, ou extinción de parella de feito.
- b) Que a persoa propietaria da vivenda e titular da unidade de convivencia teña recoñecida fehacientemente a condición de vítima de violencia de xénero.
- c) Que a persoa solicitante ou algunha das integrantes da unidade de convivencia acredite ter mobilidade reducida de carácter permanente e a vivenda ou o acceso a ela presenten barreiras arquitectónicas que limiten a súa autonomía.

- d) Que a persoa solicitante estea a abonar unha renda polo uso ou arrendamento da vivenda actual superior ao 30% dos ingresos da unidade de convivencia.
- e) Que a vivenda que se posúa estea declarada en estado ruinoso coa orde para a súa demolición.
- f) Que a vivenda actual non reúna as mínimas condicións de habitabilidade establecidas na normativa vixente, e que as deficiencias non poidan ser corrixibles mediante solucións construtivas normais.

Artigo 12. Cómputo dos ingresos da unidade de convivencia

1.- Os ingresos da unidade de convivencia da persoa solicitante determinaranse calculando o rateo mensual dos ingresos correspondentes a cada unha das persoas integrantes dela durante os 6 meses anteriores ao da presentación da solicitude. O resultante mensual ponderarase de acordo ao establecido no parágrafo seguinte. A contía resultante deste rateo non poderá superar o límite de ingresos que de seguido se indica:

Nº de persoas da unidade de convivencia	Límite de ingresos
1	1,5 veces IPREM mensual
2	2 veces IPREM mensual
3	2,5 veces IPREM mensual
4 ou máis	3 veces IPREM mensual

2. Ao importe que se obteña co cálculo do apartado anterior, aplicarase o coeficiente corrector que se indica a continuación en función do número de persoas da unidade de convivencia incluída a persoa solicitante:

- Unha persoa: 1
- Dúas persoas: 0,95
- Tres persoas: 0,9
- Catro ou máis persoas: 0,85

3. O número de persoas integrantes da unidade de convivencia acreditarase co Padrón Municipal de Habitantes da vivenda actual, agás no caso de empadramento de varias unidades de convivencia en cuxo caso deberá acreditarse por calquera medio admisible e xustificativo.

4. Aos efectos de calcular os ingresos das persoas integrantes da unidade de convivencia, EMVSA poderá solicitar canta documentación considere de interese, como certificados de renda IRPF; nóminas; liquidacións trimestrais de IVA ou de retencións; certificados de vida laboral; certificados do INEM, etc.

5. Enténdese por ingresos dunha unidade de convivencia a suma dos percibidos por todas as persoas que a integran.

Artigo 13. Solicitudes de participación

As solicitudes de participación en cada convocatoria como beneficiarios do Banco de Vivendas dirixiranse ao Sr. Presidente do Consello de Administración de EMVSA. Xunto coa solicitude, achegarase:

- a) Relación das persoas integrantes da unidade de convivencia, con copia do NIF de cada unha delas.
- b) Acreditación dos ingresos de todas as persoas integrantes da unidade de convivencia segundo o disposto neste Regulamento.
- c) Declaración responsable comprensiva de que nin a persoa solicitante nin ningunha outra integrante da unidade de convivencia:
 - i. Posúen vivenda algunha.
 - ii. Teñen vínculo de matrimonio ou relación estable análoga, nin vínculo de parentesco por consanguinidade, adopción ou afinidade, ata segundo grao, con calquera das persoas conselleiras de EMVSA nin do seu persoal.
 - iii. Teñen débedas coa Facenda municipal nin con EMVSA.
 - iv. Perciben subvención ou axuda económica municipal, autonómica ou estatal en concepto de vivenda.

No caso de que estas circunstancias non se cumprisen, deberase xustificar as excepcións admitidas neste Regulamento.

- d) Compromiso de domiciliación bancaria dos pagos da renda da vivenda, firmando a tal efecto a orde SEPA que pode obterse nas oficinas de EMVSA e aportando á mesma a certificación da conta bancaria.
- e) No seu caso, xustificación de pertenza a algún dos seguintes colectivos especialmente vulnerables: persoas dependentes ou con discapacidade; vítimas de violencia de xénero; afectados por un proceso de desafiuzamento; residencia nun acceso precario ou estar sen fogar ou sen teito.

Artigo 14. Criterios de valoración das solicitudes

Establécense os seguintes criterios de valoración das solicitudes:

1. Por cada ano de empadramento da persoa solicitante, a partir do primeiro: 1 punto ata un máximo de 5.
2. Por ingresos ponderados segundo o disposto neste Regulamento:
 - a) Ata o límite de 1 IPREM 20 puntos
 - b) Ata o límite de 2 IPREM 15 puntos
 - c) Ata o límite de 3 IPREM 10 puntos

3. Por composición familiar:

- a) Por cada fillo menor de idade 5 puntos
- b) Por cada persoa maior de idade 5 puntos ata un máximo de 20 puntos
- c) Familia monoparental 10 puntos

A puntuación deste apartado será acumulativa.

4. Pertenza da persoa solicitante da vivenda a colectivos especialmente sensibles:

- a) Menores de 35 anos 10 puntos
- b) Maiores de 65 anos 10 puntos
- c) Persoa dependente ou con discapacidade 12 puntos
- d) Víctimas de violencia de xénero 15 puntos
- e) Afectados por un proceso de desafiuzamento 20 puntos
- f) Residencia nun asentamento precario 20 puntos
- g) Persoas sen fogar ou sen teito 20 puntos.

No caso de persoa dependente ou con discapacidade, valorarase esta circunstancia tanto da persoa solicitante como de calquera outra integrante da unidade de convivencia ao cargo da solicitante.

No caso de residencia nun asentamento precario, a puntuación xeral poderá incrementarse en 5 puntos se a unidade de convivencia está incluída nun grupo de intervención prioritaria e/ou nunha zona declarada urxente, segundo o Plan de acceso a un hábitat digno das persoas residentes nos asentamentos precarios da cidade aprobado polo Concello da Coruña, ou por outros plans de contido análogo, que se poidan aprobar no futuro, co mesmo obxecto, e sempre que a unidade asinara o Documento Xurídico Vinculante conforme a dito plan.

As unidades de convivencia que residiran nun asentamento precario na cidade e participen na actualidade en programas municipais de realoxo ou procura de vivenda, poderán aplicar tamén a puntuación establecida para a residencia nun asentamento precario.

A puntuación deste apartado non poderá ser acumulativa no caso de pertencer a dous ou máis colectivos, sendo de aplicación só a puntuación maior.

Artigo 15. Deberes dos beneficiarios

1. Os beneficiarios dunha vivenda de aluguer terán as seguintes obrigas:

- a) Destinar a vivenda a residencia habitual e permanente, sen que poidan cedela a terceiras persoas ou subarrendala ou consentir ocupacións non reflexadas no contrato de aluguer. Non se permitirá o uso da vivenda para outras actividades que non sexan especificamente residenciais.
- b) Aboar unha renda pola vivenda, salvo nos casos de cesión gratuíta.

- c) Aboar os gastos por subministracións de enerxía eléctrica, gas, auga e lixo.
- d) Coidar a vivenda e mantela en debidas condicións de uso e conservación. Unha vez extinguido o contrato de aluguer, a unidade de convivencia deberá deixar a vivenda nas mesmas condicións nas que a encontrou, a salvo da normal deterioración polo transcurso do tempo.
- e) Solicitar autorización a EMVSA para calquera tipo de obra e/ou modificación na vivenda ou zonas comúns.
- f) Facilitar as visitas de inspección que se realicen polo persoal de EMVSA e/ou do Concello da Coruña, a fin de comprobar o uso, mantemento e conservación adecuados da vivenda; informar da identidade dos ocupantes que se atopen na mesma; facilitar o seguimento social dos mesmos, etc.
- g) Manter un comportamento cívico na vivenda e nas zonas comúns do edificio.
- h) Solicitar aqueloutras prestacións procedentes de convocatorias doutras entidades públicas con destino ao dereito á vivenda, sempre que estas resulten máis beneficiosas para o interesado.
- i) Abandonar a vivenda unha vez que se dea por finalizada a súa ocupación polas causas descritas nestas normas.

2. Os beneficiarios das vivendas deberán comunicar calquera modificación nas súas circunstancias económicas ou sociais, achegando a documentación necesaria, no prazo dun mes desde que se produciu dita modificación.

En calquera caso, en caso de requirimento, os beneficiarios deberán achegar a documentación que acredite o mantemento dos requisitos establecidos no artigo 11, así como aceptar as actividades de verificación que EMVSA e o Concello da Coruña poidan efectuar sobre a vivenda e as persoas que a ocupan, debendo facilitalas.

Cando un beneficiario deixe de cumprir as condicións que deron lugar á asignación da vivenda deberá abandonala no prazo máximo de un mes a contar desde que fose requirido a elo.

3. O incumprimento de calquera das causas expostas neste artigo poderá dar lugar á resolución do contrato de aluguer.

CAPÍTULO IV. XESTIÓN DO BANCO DE VIVENDAS

Artigo 16. Xestión do Banco de Vivendas

As vivendas que formen parte do Banco de Vivendas serán xestionadas por EMVSA, quen mediará entre o cedente e o beneficiario da vivenda, ademais de exercer as seguintes funcións:

- a) Asesoramento ao titular da vivenda para cumprimentar a solicitude de inclusión da vivenda no Banco de Vivendas.
- b) Subscribir co titular da vivenda o acordo de cesión da vivenda ao Banco de Vivendas.
- c) Aluguer da vivenda cos beneficiarios do seu uso, atendendo cantas consultas e dúbidas expóñanse.
- d) Asesorar e proporcionar información aos posibles beneficiarios das vivendas.
- e) Contratación e abono das pólizas de seguros correspondentes.
- f) Tramitación das fianzas arrendaticias.
- g) Seguimento do estado de conservación das vivendas e da situación persoal, económica e familiar dos inquilinos.
- h) Xestión das reparacións necesarias nas vivendas.
- i) Asesoramento en relación coas incidencias que suscite a relación arrendaticia.
- j) Calquera outras establecidas neste regulamento.

Artigo 17. Renda do contrato de aluguer e fianza

1.- A renda que corresponderá aboar pola unidade de convivencia fixarase en función dos seus ingresos económicos e segundo informe motivado emitido pola Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión.

2.- A renda non poderá exceder do 20% dos recursos económicos dos que dispoña a unidade de convivencia, segundo os datos xustificados coa solicitude.

Esta porcentaxe poderá fixarse no 15% no caso de que o único ingreso da unidade de convivencia sexa a percepción da Renda de Inclusión Social de Galicia (RISGA), Renda Social Municipal (RSM) ou prestación de contía similar, ou os ingresos non acaden o límite do IPREM.

3.- A renda adecuarase anualmente segundo acordo emitido pola Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión en función das circunstancias económicas e sociais da unidade de convivencia.

4.- Terá a condición e tratamento de subvención a diferenza entre o prezo da cesión da vivenda pactado entre o propietario e EMVSA e a renda abonada polo arrendatario a EMVSA.

5.- O usuario deberá abonar a EMVSA, ao tempo de subscrición do contrato de arrendamento, a cantidade equivalente a unha mensuralidade en concepto de fianza. En casos especiais debidamente motivados, esta fianza poderá ser obxecto de fraccionamento ata en catro prazos mensuais.

Artigo 18. Asignación das vivendas

1. A asignación das vivendas incluídas no Banco de Vivendas efectuarase pola Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión e segundo os criterios fixados neste Regulamento.

2. Os casos de empate resolveranse segundo os seguintes criterios, a aplicar no orde sinalado a continuación, por orde de prioridade:

- a) Afectados por situacións catastróficas ou emerxencias ou desafiuzamentos.
- b) Unidade de convivencia na que todos os seus membros atópanse en situación de desemprego e esgotasen as prestacións por desemprego ou persoa individual na devandita situación.
- c) Unidade de convivencia na que algún dos seus membros teña declarada unha discapacidade superior ao 33 por cento, situación de dependencia ou enfermidade que lle incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar unha actividade laboral ou persoa individual na devandita situación.
- d) Familia numerosa, de conformidade coa lexislación vixente.
- e) Unidade de convivencia na que exista unha vítima de violencia de xénero, recoñecida por sentenza firme, ou na súa falta, orde de protección ou medida cautelar de protección, ou persoa individual que cumpra devanditos requisitos.
- f) Unidade familiar de convivencia da que forme parte un menor de tres anos.
- g) Persoas maiores de 65 anos, sen familiares de primeiro grao que residan no seu municipio.
- h) Unidade familiar de convivencia monoparental con dous fillos a cargo.

3. No caso de que a vivenda asignada fose rexeitada de xeito motivado pola unidade de convivencia, poderase continuar coa seguinte unidade de convivencia correspondente da listaxe, conservando aquela os seus dereitos para asignacións posteriores.

No caso de ter rexeitado de xeito motivado por tres veces as vivendas propostas ao abeiro da bolsa de aluguer, a unidade de convivencia será excluída deste programa. Non se poderá volver a anotar ata que se abra unha nova convocatoria.

4. Unha vez notificada a asignación da vivenda a unidade de convivencia, esta dispoñerá dun prazo máximo dun mes para tomar posesión da mesma, previa subscripción do contrato de arrendamento correspondente.

5. A persoa usuaria da vivenda poderá solicitar a EMVSA o cambio de vivenda por razóns debidamente xustificadas e acompañará a documentación que acredite a concorrencia desas causas xustificadas.

6. No caso de que a persoa ou persoas que deban abandonar unha vivenda se negaran a facelo, poderán ser obrigados mediante desafiuzamento seguindo os trámites procedimentais que sexan oportunos.

7. Poderanse establecer períodos de carencia no pago da renda de ata un máximo de 6 meses nos supostos que, de forma motivada, se determinen mediante acordo da Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión.

Artigo 19. Outros procedementos para o acceso a vivenda: Adxudicación mediante acordo ou convenio

EMVSA poderá adxudicar vivendas para actuacións distintas ás descritas no presente Regulamento sempre que ditas actuacións veñan determinadas en acordos ou convenios específicos subscritos con entidades públicas ou privadas, e atópanse motivadas por razóns excepcionais, de emerxencia, ou humanitarias, remodelacións urbanísticas, operacións singulares, situación de ruína das edificacións ou outras circunstancias similares.

Os acordos ou convenios que se subscriban deberán recoller as condicións de acceso ás vivendas, que garantirán os principios de igualdade, publicidade e o principio constitucional de obxectividade, recollido no artigo 103.1 da Constitución Española, así como as condicións da cesión e o réxime de dereitos e obrigacións das persoas adxudicatarias.

En todo caso, as persoas adxudicatarias deberán cumprir os requisitos que se establezan pola normativa estatal e autonómica de aplicación no caso de adxudicarse vivendas con algún tipo de protección.

Os acordos ou convenios citados anteriormente que se vaian a subscribir por EMVSA deberán ser autorizados previamente polo seu Consello de Administración.

CAPÍTULO V. DA COMISIÓN PERMANENTE DE ADXUDICACIÓN E XESTIÓN

Artigo 20. Natureza e competencias

1. Mediante o presente regulamento créase a Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión, órgano que dependerá directamente do Consello de Administración de EMVSA.

2. Son competencias da Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión:

- a) Garantir o cumprimento dos requisitos fixados neste regulamento para que as vivendas ofertadas poidan formar parte do Banco de Vivendas, emitindo os informes necesarios para ese efecto.
- b) Asignación das vivendas ás unidades de convivencia conforme aos criterios establecidos no regulamento.
- c) Fixar a renda máxima a percibir polo propietario da vivenda.
- d) Fixar a renda que corresponderá aboar á unidade de convivencia polo uso da vivenda.

- e) Autorizar, en caso de débedas dos usuarios coa Facenda Municipal e con EMVSA, os compromisos de pago das mesmas mediante os programas de fraccionamento ou aprazamento a tal efecto, ou excepcionalmente os plans de aforros personalizados.
- f) Revisar anualmente os criterios de valoración das solicitudes dos usuarios fixados no artigo 14 e, no seu caso e de forma xustificada, modificalos.
- g) Velar pola implementación de procedementos que axilicen a xestión das vivendas.
- h) Calquera outros asuntos previstos no presente Regulamento.

Artigo 21. Composición da Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión

1.- A citada comisión estará composta polas seguintes persoas, que terán voz e voto na mesma:

- a) Unha Presidencia, que recaerá no Presidente/a do Consello de Administración de EMVSA, ou, previa delegación, no Director Xeral de EMVSA ou, subsidiariamente e de forma motivada, noutra persoa.
- b) Unha Secretaría, que recaerá no Responsable Xurídico de EMVSA, ou persoa en quen delegue.
- c) Vogais:
 - Unha persoa designada pola área municipal de Xustiza Social e Coidados.
 - Unha persoa designada pola área municipal de Rexeneración Urbana e Dereito á Vivenda.
 - Unha persoa pertencente a EMVSA, permitíndose que a mesma sexa o seu Director Xeral ou o seu Responsable Xurídico a pesar de que ocupen os cargos de Presidente e Secretario da Comisión.

2.- Así mesmo, poderán asistir á Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión, con voz pero sen voto, calquera outras persoas propostas pola mesma ou polo Consello de Administración de EMVSA, ben en razón da súa especialización ou en representación de colectivos ou órganos administrativos competentes nos asuntos incluídos na orde do día.

Artigo 22. Convocatoria e funcionamento da Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión

1. A Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión será convocada pola Presidencia cando existan razóns xustificadas para iso.

2. A orde do día deberá estar a disposición dos seus integrantes, polo menos, corenta e oito horas antes da celebración da reunión, entendéndose validamente constituída cando asistan a metade dos seus integrantes, sempre que estean presentes ou representadas a Presidencia ou Secretaría.

3. A Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión rexerese, no non previsto neste Regulamento, polo establecido no Capítulo II, Sección 3ª do Título Preliminar da Lei

40/2015, do 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público, relativo aos órganos colexiados.

Disposición adicional primeira. Arrendamentos vixentes

Manterán a súa vixencia, nos seus termos e condicións, os contratos de arrendamento e de cesión subscritos por EMVSA e vixentes á data de aprobación destas normas.

Disposición adicional segunda. Supostos de asignación directa

1. O Consello de Administración de EMVSA poderá, por urxencia debidamente motivada, asignar vivendas en réxime de aluguer de forma directa e sen seguir os trámites e procedemento contidos nas presentes bases en supostos de especial dificultade e/ou circunstancias de emerxencia social, previo informe favorable preceptivo e vinculante dos servizos sociais municipais. Así mesmo o Consello poderá solicitar cuantos informes adicionais considere de interese.

2. Nos supostos contidos nesta disposición adicional será o informe dos servizos municipais, como motivación do acordo do Consello de Administración, o encargado de determinar a temporalidade e condicións nas asignacións directas das vivendas.

3. En calquera caso serán de aplicación as unidades de convivencia destinatarias das vivendas por asignación directa as normas contidas nos artigos 15 e 17.

Disposición adicional terceira. Dispoñibilidade orzamentaria

O establecemento e continuidade do Banco de Vivendas xestionado por EMVSA, obxecto do presente Regulamento, está condicionado á contraprestación económica do seu financiamento íntegro, incluída no encargo ou acordo que se realice polo Concello, e por tanto á existencia de crédito municipal adecuado e suficiente no correspondente orzamento municipal, polo que, a falta de tal crédito, o programa de Bolsa de Vivenda quedará automaticamente suspendido. Esta condición resolutoria incluírase no texto do contrato de cesión que asine EMVSA cos propietarios das vivendas e no contrato de aluguer que aquela asine coas unidades de convivencia.

Disposición adicional cuarta. Resolución de conflitos

Para resolver calquera conflito que poida xurdir na execución das presentes normas, EMVSA, o propietario da vivenda e as persoas beneficiarias deberán, con renuncia ao seu propio foro, someterse á xurisdición civil ordinaria e á competencia dos xulgados e tribunais do termo municipal de A Coruña.

Disposicións finais

Primeira. Instrucións, protocolos e actos de desenvolvemento

O Consello de Administración e a Comisión Permanente de Adxudicación e Xestión, serán no seu respectivo ámbito competencial, os órganos competentes para:

- A interpretación e resolución de cantas cuestións xurdan en aplicación deste Regulamento.
- Ditar ou acordar as resolucións e actos complementarios para o desenvolvemento e cumprimento deste Regulamento e a súa execución, que poderá ser efectuado a través da regulación complementaria, nas convocatorias que se establezan.

Segunda.- Publicación, comunicación e entrada en vigor

De conformidade co disposto no artigo 70 da Lei 7/1985, de Bases de réxime local, a publicación e entrada en vigor deste Regulamento, producirase da seguinte forma:

- a) O acordo de aprobación e o novo Regulamento publicaranse integramente no Boletín Oficial da Provincia da Coruña.
- b) O Regulamento entrará en vigor de conformidade co disposto ao artigo 70.2 da Lei de Bases de Réxime Local, cando se publicou completamente o seu texto, e transcorrido o prazo previsto no artigo 65.2 da mesma norma.