



## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

### **BASES REGULADORAS DA SELECCIÓN DE ARRENDATARIO E RÉXIME DE ALUGUER SOCIAL DE VIVENDA EN O PONTIGO, RIOTORTO.**

#### **1.- IDENTIFICACIÓN DO INMOBLE.-**

Esta vivenda foi no seu tempo a antiga escola rural de O Pontigo, e ten como referencia catastral: 1104821PJ4010S0001OY. Dita vivenda é de titularidade municipal, tal e como se desprende da certificación catastral descritiva e gráfica que consta no expediente.

Segundo informe técnico asinado en data 5 de maio de 2026, o inmoible descríbese coas seguintes características:

*“A construción coa súa parcela localízanse na calle circunvalación 28, Riotorto, Lugo.*

*-Referencia catastral 1104821PJ4010S0001OY*

*-Uso principal: residencial na planta baixa e no primeiro andar.*

*-Ano de construción: 1.964*

*-Ano de renovación: 2.025*

*-Superficie construída da vivenda: 167 m<sup>2</sup>*

*-Coordenadas centro parcela: X: 641046,18Y: 4.800.090,55*

*-Superficie da finca: 336 m<sup>2</sup>*

*-Ocupación: vivenda planta baixa 81 m<sup>2</sup>, vivenda planta alta 86 m<sup>2</sup>, aparcamento 169 m<sup>2</sup>*

*-A edificación é de tipoloxía illada, con dúas plantas.*

*-Lindeiros da parcela son: Sur: viario municipal (Camiño do Tumbo); Oeste: Concello de Riotorto (Centro Sociocultural); Norte: parcela catastral 1104819PJ4010S0001K; Este: parcela catastral 1104820PJ4010S0001MY.*

#### **2-Valoración**

*Unha vez examinados os datos catastrais e a normativa urbanística vixente correspondente á ubicación da finca, procédese á súa valoración atendendo á clasificación da mesma no Plan Básico Municipal de Riotorto aprobado definitivamente o 31/8/2022.*





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

*Clasificación do solo: SOLO URBANO.*

*Cualificación do solo: Ordenanza PBA\_04*

*En base os sistemas de tasación e considerando o mercado inmobiliario imperante, a valoración do inmovible establecece na cantidade de (58.666,67€) **CINCUENTA E OITO MIL SEISCENTOS SESENTA E SEIS EUROS E SESENTA E SETE CÉNTIMOS.***

### **2.- OBXECTIVO E FINALIDADE .-**

No exercicio de 2024, o Concello de Riotorto obtivo subvención ao abeiro da resolución do Instituto Galego de Vivenda e Solo do 23 de decembro de 2020 pola que se establecen as bases reguladoras aplicables á concesión das subvencións para rehabilitar edificacións e vivendas de titularidade municipal con destino ao alugamento social (código de procedemento VI422F), publicada no DOG 11 de xaneiro de 2021, así como a resolución do Instituto Galego de Vivenda e Solo do 4 de marzo de 2024 publicada o 11 de marzo de 2024 pola que se convocan distintas liñas de subvencións para actuacións de rehabilitación para o ano 2024.

Ao abeiro da citada liña de actuación subvencionada executáronse os proxectos técnicos de “OBRAS DE REHABILITACIÓN NA VIVENDA DA PLANTA BAIXA DA ANTIGA ESCOLA DE O PONTIGO EN RIOTORTO” e “OBRAS DE REHABILITACIÓN NA VIVENDA DA PLANTA PRIMEIRA DA ANTIGA ESCOLA DE O PONTIGO EN RIOTORTO” de data 14 de marzo de 2024, cun orzamento base de licitación de 48.357,09 euros e 48.384,28 euros, respectivamente, rematando as actuacións en outubro de 2024.

Coas presentes bases, preténdese ceder, en réxime de alugamento o inmovible descrito, como vivenda habitual e permanente a unidades de convivencia con escasos recursos económicos, entendendo como tales, aquelas con ingresos inferiores a 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples (en diante, IPREM). O IPREM na anualidade 2026 ten os seguintes valores:





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

IPREM Mensual: 600,00 €

IPREM Anual - 12 pagas: 7.200, 00 €

IPREM Anual - 14 pagas: 8.400,00 €).

Coa citada actuación preténdese impulsar a posta no mercado de vivendas en alugamento cos obxectivos prioritarios de favorecer o acceso á vivenda de colectivos singulares, como forma de garantir o dereito a gozar dunha vivenda digna , como medida de protección do patrimonio municipal e cumprindo os compromisos adquiridos na obtención da subvención referida.

### **3.- OBXECTO E RÉXIME XURIDICO . -**

As presentes bases teñen por obxecto a regulación do procedemento competitivo e de libre concorrencia para alugar a vivenda de propiedade municipal descrita e recentemente habilitada, por un periodo máximo de cinco anos.

A vivenda arréndanse amueblado, contando coas instalacións, mobiliario e enseres descritas na base 1º.

O contrato privado de aluguer se realizará pola duración inicial de un ano, contado dende a súa formalización, e poderá ser prorrogado por dous periodos máis de tres anos cada un , ata un máximo de 7 anualidades.

Unha vez expirado o prazo do contrato e sempre que non proceda prórroga, os arrendatarios poñerán a vivenda a disposición do Concello sen necesidade de requerimento previo algún.

A persoa arrendataria comprométese a comunicar por escrito ao concello, cunha antelación mínima de un mes á data de terminación do contrato ou de calquera das súas prórrogas, a súa intención de non renovo.

Con antelación suficiente ao vencemento do contrato, o Concello pondrá en marcha un novo procedemento para volver a celebrar contrato de alugamento da vivenda en réxime de alugamento social, ata completar o prazo de 20 anos .





## **CONCELLO DE RIORTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

A vivenda alugada non poderá cederse ou subarrendarse, rexéndose en todo o non regulado nestas bases polo establecido na Lei 29/1994, de 24 de novembro, de Arrendamentos Urbáns.

En todo caso, o aluguer da vivenda deberá constituir o domicilio habitual e permanente da unidade de convivencia seleccionada para o aluguer. En caso de que non teña este destino será causa da resolución do contrato.

### **4. PUBLICIDADE DAS BASES.-**

Co fin de asegurar a transparencia e o acceso público á información relativa ao presente procedemento, e sen prexuízo da utilización doutros medios de publicidade, publicarase convocatoria na páxina web municipal, na sede electrónica do Concello e así como mediante anuncio no Boletín Oficial da Provincia de Lugo.

### **5. PROCEDEMENTO DE ADXUDICACIÓN.-**

#### **5.1. Principios xerais.**

A selección das persoas arrendatarias e a adxudicación da vivenda realizárase entre as unidades familiares e de convivencia que reúnan os requisitos establecidos nas presentes bases e de acordo cos seguintes principios e criterios:

- Publicidade, concorrencia competitiva, transparencia e obxectividade.
- Máxima adecuación das vivendas ás preferencias, características e composición da unidade familiar ou de convivencia.
- Valoración das necesidades de emerxencia que precisen dunha urgente adxudicación.

Terán prioridade para ser adxudicatarias as unidades familiares ou de convivencia pertencentes aos colectivos prioritarios definidos nas bases da convocatoria, ou con necesidade urgente de vivenda nos casos de emerxencia social .





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

### **5.2 . Presentación de solicitudes.**

As persoas interesadas presentarán a súa solicitude en impreso normalizado ante o Concello de Riotorto ( Anexo I) xunto coa documentación referida no punto seguinte , sen prexuízo da súa presentación segundo o disposto no artigo 16 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas - LPACAP-.

Para ese efecto, poderá presentarse a documentación na sede electrónica desta Administración.

O prazo de solicitude será de UN MES tras a publicación das bases da convocatoria no Boletín Oficial da Provincia de Lugo e, en todo caso, o Concello publicará na páxina web municipal a data final de presentación de solicitudes. Para estes efectos entenderase como último día do prazo o correspondente ao mesmo ordinal do día da publicación. Se este último é día inhábil, entenderase prorrogado ata o primeiro día hábil seguinte. Se no mes de vencemento non hai día equivalente, entenderase que o prazo remata o último día do mes

A solicitude realizarase no modelo que figura como Anexo I e xunto con ela deberá presentarse debidamente a documentación sinalada no artigo seguinte, e a súa presentación implica o coñecemento e aceptación incondicionada das presentes bases reguladoras.

Calquera variación nas circunstancias persoais ou económicas da unidade familiar ou de convivencia que se produza con posterioridade á solicitude inicial de incorporación ao programa será comunicada de xeito oficial, mediante a achega da documentación que a acredite.

O non axustarse aos termos desta convocatoria, así como a ocultación de datos, a súa alteración ou calquera outra manipulación da información será causa de desestimación da solicitude.





## **CONCELLO DE RIORTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

### **5.3. Documentación a presentar coa solicitude.**

Á solicitude ( Anexo I ) , achegarase a seguinte documentación (art. 28 LPACAP):

#### 1. Documentación xeral:

a) Acreditación dos ingresos correspondentes a cada un dos membros da unidade de convivencia: declaración da renda presentadas por cada persoa da unidade de convivencia relativas ao último período impositivo con prazo de presentación vencido no momento da solicitude. De non dispor da correspondente declaración por non estar obrigado a tributar por este concepto, deberanse acreditar os ingresos, referidos á mesma data, mediante certificacións de ingresos emitidas pola Axencia Estatal da Administración Tributaria, ou mediante certificación da empresa para a que traballan, ou a resolución polas que se conceden axudas públicas.

No caso de persoas perceptoras de prestacións: certificación ou informe sobre a contía da prestación percibida.

Todo iso sen prexuízo de que os servizos municipais poidan requirir a documentación que acredite os ingresos.

b) Fotocopia do DNI ou NIE da persoa solicitante e documentación acreditativa das restantes persoas membros da unidade de convivencia( no caso de fillos menores que non teñan DNI: fotocopia do Libro de Familia ).

c) Declaración responsable da unidade familiar, ou no seu caso, da unidade de convivencia.

d) Declaración xurada de non ter, a persoa solicitante nin ningún outro membro da unidade de convivencia, unha vivenda en propiedade, a menos que non dispoña do seu uso e disfrute, nin do usufruto doutra vivenda en todo o territorio nacional. O concello poderá solicitar un índice de titularidades rexistradas inmobiliarias da persoa solicitante, ou da súa unidade de convivencia, no caso de consideralo necesario .





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

e) Libro de familia: fotocopia de todas as follas do libro de familia na que figuren todas as persoas que compoñen a unidade familiar.

f) Certificado de convivencia referido á data de presentación de solicitudes expedido polo Concello onde se teña a residencia habitual no momento de presentación de solicitudes.

g) Xustificante de estar inscrito ou ter solicitado, a inscrición no Rexistro de Demandantes de Vivenda de Galicia.

### 2. Documentación específica para determinados colectivos:

a) No seu caso, documentación acreditativa da perda do dereito ao uso da vivenda na que residiran con anterioridade (demanda ou sentenza de desafiuzamento en calquera instancia xurisdiccional, etc), ou da perda das condicións de habitabilidade da vivenda (informe do técnico municipal).

b) Mulleres vítimas de violencia de xénero. Para a acreditación da dita situación deberá aportarse algún dos seguintes documentos:

2.b.1 Certificación da orde de protección ou medida cautelar, testemuño ou copia autenticada da secretaría xudicial da propia orde de protección ou da medida cautelar.

No caso de acreditar a situación de violencia de xénero cunha orde de protección ou medida cautelar, esta deberá estar vixente na data de presentación da solicitude.

2.b.2-Sentenza de calquera orde xurisdiccional, que declare que a muller sufriu violencia en calquera das modalidades definidas na Lei 11/2007, do 27 de xullo, galega para a prevención e o tratamento integral da violencia de xénero.

2.b.3-Informe do Ministerio Fiscal que indique a existencia de indicios de violencia.

2.b.4-Certificación dos servizos de acollida da Administración pública autonómica ou local.

2.b.5-Certificación e/ou informe dos servizos sociais e/ou sanitarios da Administración Pública Autonómica ou Local.





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

2.b.6-Calquera outro que se estableza legal ou regulamentariamente para a acreditación da dita situación.

No suposto dos documentos indicados nos apartados 2.b.3, 2.b.4,2.b.5 e 2.b.6 , o documento acreditativo da situación de violencia de xénero debe ser adoptado ou emitido no intervalo temporal que comprende os doce (12) meses inmediatamente anteriores á data de presentación da solicitude. O intervalo temporal establecido no parágrafo anterior non será de aplicación no caso de violencia vicaria ou violencia “por interpósita persoa”.

c) Título de familia numerosa: fotocopia do título de familia numerosa, no seu caso.

d) As familias monoparentais con fillos: acreditación da citada condición, mediante certificado de convivencia e sentenza de separación ou divorcio, convenio regulador ou resolución de medidas parteno/materno filiais e libro de familia e fe de estado civil.

e) As persoas dependentes ou con discapacidade oficialmente recoñecida: certificación de dependencia ou discapacidade expedida polos correspondentes servizos da Consellería de Política Social.

f) Para o caso de unidades familiares ou de convivencia afectadas por procedementos de execución hipotecaria de vivienda habitual, deberán aportar acreditación da admisión a trámite da demanda de execución hipotecaria e certificado do letrado da Administración de Xustiza de que non finalizou o procedemento xudicial.

### **5.4. A selección de potenciais arrendatarios**

Esta selección realizarase entre as unidades familiares ou de convivencia que o soliciten, consonte aos principios e criterios de prioridade e preferencia sinalados nas presentes bases.

Para a aplicación dos baremos reunirase unha Comisión Técnica de Valoración composta polas seguintes funcionarios/as :

- As Traballadoras Sociais do Concello de Riotorto.





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

- A Secretaria- Interventora do Concello de Riotorto.
- A auxiliar administrativa do Concello de Riotorto, que actuará ademáis como Secretaria levantando acta do contido das reunións que se celebren.

A petición da Comisión, o Concello poderá verificar o cumprimento dos requisitos das unidades familiares ou de convivencia que resulten seleccionadas e, no seu caso, requirir a documentación que sexa precisa para a comprobación das circunstancias alegadas, no caso de non telo feito antes.

Examinadas as solicitudes presentadas, feitas as subsanacións correspondentes e as comprobacións de oficio procederáse á aprobación da correspondente listaxe provisional de persoas admitidas e excluídas e orde preferencial para seren beneficiarias das vivendas en aluguer. A listaxe provisional será publicada na sede electrónica do concello para que os interesados, se así o estiman convinte, no prazo de 10 días hábiles poidan interpoñer as reclamacións que estimen oportunas.

Transcorrido o prazo de reclamacións, que serán informadas pola Comisión técnica de Valoración, aprobarase pola Alcaldía a lista definitiva de persoas admitidas e excluídas coa orde preferencial.

A persoa que ostente a Alcaldía do concello, ou aquela en quen delegue, adxudicará a vivenda de acordo aos criterios mencionados nestas bases e segundo a proposta efectuada pola Comisión Técnica de Valoración, e comunicarllo á persoa adxudicataria para que acepte ou rexeite a solicitude no prazo máximo de cinco días hábiles.

O aluguer formalizarase coas persoas solicitantes que pertencen a unidades familiares ou de convivencia, relacionadas por orde decrecente na base IV, de tal xeito que se preferirá ao que está no primeiro suposto con respecto aos demais. No caso de non haber ninguén no suposto primeiro, preferirase o que estea no segundo, e así sucesivamente.

Unha vez aceptada a adxudicación, procederáse á formalización do contrato de arrendamento de acordo co establecido no artigo .





## **CONCELLO DE RIORTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

Nos supostos en que os ingresos das unidades solicitantes non acaden o IPREM poderase proceder, a criterio do correspondente órgano municipal, a valorar a posibilidade de adxudicación excepcional de acordo ao establecido nestas bases: Excepcionalmente, poderá exceptuarse do cumprimento de acreditar o límite mínimo de ingresos cando se trate de situacións de emerxencia social que deberán ser singularmente avaliadas. En todo caso, deberase acreditar no expediente de adxudicación a percepción duns ingresos económicos mínimos ou de axudas, públicas ou privadas, que lles permitan facer fronte ás obrigas económicas que deriven do contrato de aluguer . Nestes supostos, con carácter previo á adxudicación deberá revisarse a situación particular polos servizos sociais do Concello de Riotorto, que deberá verificar a suficiencia de recursos para o pago da renda, elevando a proposta correspondente ao órgano municipal competente.

Unha vez asinado o contrato, a unidade de convivencia beneficiaria deberá empadroarse na vivenda adxudicada.

### **6.- REQUISITOS DOS DEMANDANTES DE ALUGUER.**

Os requisitos para participar neste procedemento son os seguintes:

**6.1.** O solicitante -ou a unidade de convivencia na que estea integrado- deberá acreditar uns ingresos entre 1 e 2,5 veces o IPREM para o ano 2026.

Por unidade de convivencia se entende o conxunto de persoas que habitan e gozan dunha vivenda de forma habitual e permanente e con vocación de estabilidade:

- no caso de matrimonios ou de unións de feito debidamente inscritas no Rexistro Público correspondente, os cónyuges, os fillos menores de idade , os fillos maiores de idade e menores de 26 anos que convivan no mesmo domicilio e non perciban ingresos, os fillos maiores de idade incapacitados xudicialmente ou suxeitos a patria potestade.





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

- No caso de extinción do vínculo matrimonial ou da unión de feito debidamente rexistrada, constituirá unidade familiar o proxenitor ( pai ou nai) con todos os fillos que convivan con éste/a mencionados no suposto anterior.
- No caso de persoas que vivan no mesmo domicilio como consecuencia dunha relación de afectividade mutua análoga á propia do matrimonio ou unión de feito, terá a consideración de unidade familiar ambos conviventes e os fillos dun deles, ou no seu caso, de ambos, que reúnan as corcunstancias antes sinaladas.
- Os irmás do solicitante , sempre que sexan menores de idade ou incapacitados e ostenten a tutela legal.
- Os ascendentes do solicitante, directos ou por afinidade, se conviven co mesmo cunha antigüedad de alomenos dous anos de forma ininterrumpida ( antes da publicación das bases) e carezcan de vivenda .
- Nos casos de persoas discapacitadas cuia unidade familiar esté composta por un só membro e que requira axuda doutra persoa e se acredite debidamente tal circunstancia, se considerará un membro máis a efectos da composición familiar. Unha unidade de convivencia pode estar composta por varias unidades familiares.

As unidades familiares ou de convivencia deberán reunir os seguintes requisitos:

- 6.1..A . Ser o/a solicitante maior de idade ou menor emancipado/a.
  - 6.1. B. Acreditar a nacionalidade española ou residencia legal en España, tanto do solicitante como do resto dos membros da unidade familiar.
  - 6.1. C. Que o número de membros da unidade familiar sexa adecuado ás características da vivenda. (3-4 membros) .
- 6.2.** Non ter a persoa solicitante nin ningún outro membro da unidade de convivencia unha vivenda en propiedade, a menos que non dispoña do seu uso e desfrute, nin do usufruto doutra vivenda en todo o territorio nacional, ou se trate dunha vivenda inadecuada ou insuficiente.

Entenderanse como condicións de inadecuación ou insuficiencia as seguintes:





## **CONCELLO DE RIORTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

1) Presúmense inadecuados os edificios e vivendas que non teñan unha finalidade propiamente residencial e os que se atopen en situación de ruína, así como as vivendas que teñan deficiencias, non imputables á falta de mantemento por parte da persoa solicitante, que afecten de forma notoria á habitabilidade, debidamente acreditadas por técnico competente.

2) Considérase que unha vivenda ten unha superficie insuficiente para a composición da unidade familiar cando a cada ocupante lle correspondan menos de 10 m<sup>2</sup> de superficie útil, non computándose para o efecto a correspondente a baños, corredores e tendais.

**6.3.** O solicitante ou algún dos membros da unidade de convivencia , deberá estar inscritos no Rexistro de Demandantes de Vivenda de Galicia ou ter solicitada a súa inscrición antes do fin de presentación de instancias .

**6.4.** O solicitante e todos os membros da unidade de convivencia deben estar ao corrente no pago dos tributos municipais e non ter ningunha débeda pendente por calquera concepto co Concello de Riotorto.

### **7.- COLECTIVOS PRIORITARIOS .-**

Para o acceso á vivenda en réxime de alugamento, terán a condición de colectivos prioritarios os seguintes pola orde decrecente que se indica a continuación:

- a) Unidades familiares ou de convivencia afectadas por procedementos de execución hipotecaria da súa vivenda habitual, sen necesidade de que exista unha resolución xudicial de finalización do citado procedemento xudicial.
- b) Unidades familiares ou de convivencia afectadas por un procedemento xudicial de desafiuzamento por impago de rendas da súa vivenda habitual.
- c) Unidades familiares ou unidades de convivencia con fillos menores, así como familias numerosas e familias monoparentais con fillos a cargo.
- d) Unidades familiares ou de convivencia nos que existan mulleres vítimas de violencia de xénero, sempre que o documento acreditativo da situación de





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

violencia fora adoptado ou emitido nos 12 meses inmediatamente anteriores á data de presentación da solicitude da vivenda.

e) Unidades familiares ou de convivencia nos que existan persoas maiores de 65 anos, persoas con dependencia ou con discapacidade recoñecida igual ou superior ao 33 %.

f) Unidades familiares ou de convivencia nas que existan persoas que foran beneficiarias de axudas ao aluguer no marco de programas xestionados polo IGVS e que, unha vez vencido o período máximo de percepción das mesmas, permanezan nunha situación de desprotección ou especial vulnerabilidade.

g) Unidades familiares ou de convivencia con dificultades para asumir o custe do arrendamento dunha vivenda e que foran privadas da súa vivenda habitual por danos sufridos nesta, derivados dunha circunstancia imprevisible e sobrevida, tales como incendios, inundacións, etc.

h) Menores de 30 anos.

A pertenza a un destes grupos acreditarase documentalmente ou mediante informe dos servizos sociais do concello onde se atopa a vivenda, ou dos servizos sociais do concello onde resida a unidade familiar ou de convivencia, cando o solicitante non estea empadroado no Concello de Riotorto , ou calquera medio de proba válido en dereito que o acredite.

A pertenza a un destes grupos acreditarase documentalmente ou mediante informe do servizos sociais do concello ou calquera medio de proba válido en dereito que o acredite.

### **8.- EXCLUSIONS E INCOMPATIBILIDADES.-**

Non poderán obter a condición de persoa beneficiaria aquelas que non reúnan os requisitos previstos nas presentes bases, así como aquelas persoas ou unidades familiares nas que se dea unha ou algunhas das seguintes circunstancias:





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

1.- Prodúzase o falecemento ou a saída da unidade convivencial da persoa solicitante, ou de calquera das persoas titulares da solicitude cando comporte o incumprimento sobrevivendo das condicións para a continuidade da inscrición.

2.- A adxudicación dunha vivenda á persoa ou unidade convivencial solicitante.

3.- A firma por parte desta dun contrato privado de compravenda de vivenda.

4.- A firma dun contrato de arrendamento de vivenda de protección oficial entre particulares.

5.- A renuncia á adxudicación dunha vivenda adecuada ás necesidades habitacionais da unidade convivencial no réxime de acceso solicitado, salvo que este sexa o de compra e concorra unha situación de desemprego sobrevivendo da persoa ou de calquera dos titulares da solicitude.

6.- A revogación da condición de beneficiario fundamentada en calquera dos seguintes motivos:

a) A constatación da inexactitude, falsidade ou omisión dos datos consignados na solicitude ou na documentación achegada xunto con ela ou a requirimento da Administración, sen prexuízo das responsabilidades penais, civís ou administrativas a que houbese lugar.

b) O incumprimento sobrevivendo dos requisitos indicados para a condición de beneficiario.

### **9.- BAREMOS.-**

Son criterios de baremación, en orde de preferencia, os seguintes:

a) Antigüidade da inscrición en réxime de arrendamento no Rexistro único de demandantes de vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia: outorgaranse 5 puntos por cada ano de inscrición en réxime de alugamento do membro da unidade convivencial que teña maior antigüidade. Un máximo de 40 puntos para as solicitudes cunha antigüidade de 8 anos ou máis, e un mínimo de 5 para as solicitudes cunha antigüidade igual ou superior a un ano e inferior a dous.

b) Ingresos: outorgarase un máximo de 20 puntos para aqueles unidades familiares ou de convivencia cuxos ingresos estean comprendidos entre 1 e 1,5





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

veces o IPREM, 10 puntos para os ingresos comprendidos entre 1,5 e 2,0 veces o IPREM e 5 puntos para os ingresos comprendidos entre 2,0 e 2,5 veces o IPREM.

c) Empadramento: outorgaranse 10 puntos como máximo aos expedientes nos que polo menos un dos seus titulares estea empadroado no municipio, de acordo co seguinte baremo, ( tomando como referencia a data da solicitude de empadronamento respecto do último día de presentación de instancias):

- 10 puntos cunha antigüidade de 5 anos ou máis.
- 5 puntos cunha antigüidade superior ou igual a 3 anos e inferior a 5 anos.
- 2 puntos cunha antigüidade inferior a tres anos.

e) Especial necesidade de vivenda: outorgaranse 10 puntos aos expedientes nos que algún dos seus titulares forme parte dalgún dos colectivos prioritarios . A quen forme parte de máis dun colectivo outorgánselles 10 puntos por cada un deles, cun máximo de 30.

f) Número de membros da unidade familiar: outorgaranse 2 puntos por cada membro da unidade familiar menor de 18 anos.

### **10. COMPUTO DOS INGRESOS DAS UNIDADES DE CONVIVENCIA.-**

1. Os ingresos dos membros da unidade de convivencia ás que se destine a vivenda definidas conforme o previsto na base 6.1. , determinarase de conformidade coa normativa reguladora do IRPF. Para estes efectos, procederase como se indica no apartado seguinte.

1º ) Partirase da contía da base imponible xeral e de aforro, reguladas nos artigos 48 e 49, respectivamente, da Lei 35/2006, de 28 de novembro, do IRPF, correspondente á declaración ou declaracións presentadas por cada persoa da unidade de convivencia relativas ao último período impositivo con prazo de presentación vencido no momento da solicitude (é dicir, exercicio 2023). De non dispor da correspondente declaración por non estar obrigado a tributar por este concepto, deberase acreditar os ingresos mediante certificacións de





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

imputación de ingresos do exercicio 2023, emitidas pola Axencia Estatal da Administración Tributaria (en adiante, AEAT) xunto cunha declaración responsable de ingresos do referido exercicio.

2º ) A contía resultante converterase en número de veces o IPREM en vigor no período a que se refiran os ingresos acreditados.

3º ) O número de veces o IPREM resultante ponderarase en función dos seguintes coeficientes multiplicativos, segundo corresponda:

- Unidade familiar de un membro: 1,00.
- Unidade familiar de dous membros: 0,90.
- Unidade familiar de tres membros: 0,80.
- Unidade familiar de catro membros: 0,75.
- Unidade familiar de cinco ou máis membros: 0,70.

2. No suposto de que a unidade de convivencia estea composta por máis dunha unidade familiar das establecidas na normativa do IRPF, os ingresos de cada unidade familiar, convertidos en número de veces o IPREM e ponderados conforme o previsto nesta base, sumaranse, debendo ser o resultado inferior ao límite máximo previsto nestas bases reguladoras.

3. Se algún membro da unidade familiar é unha persoa con discapacidade, nos termos establecidos na normativa do IRPF, o coeficiente corrector aplicable será o do tramo seguinte ao que lle correspondese, conforme o previsto nos apartados anteriores.

4. Para o caso de que na unidade familiar houbera mulleres xestantes no momento da convocatoria, o/a fillo/a ou fillos/as concibidos/as e non nados/as contará como membros da unidade familiar, para os efectos da aplicación do coeficiente multiplicativo corrector previsto no apartado b), sempre que coa aplicación desta fórmula se obteña un maior beneficio. Igual tratamento terá a acreditación da adopción en trámite.

### **11.- CRITERIOS DE DESEMPATE.-**





## **CONCELLO DE RIORTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

No suposto de que houbera varios solicitantes que tiveran obtida a mesma puntuación, desempataráse atendendo, primeiro, á pertenza a algún dos colectivos prioritarios conforme a súa orde, e de persistir o empate, se acudiría á data e número de presentación da instancia polo Rexistro.

### **12.- PREZO DO ALUGER, FIANZA. RENTA MENSUAL INICIAL, REVISIONS E FORMA DE PAGO.-**

O prezo máximo do aluguer da primeira planta será de DOUSCENTOS VINTE EUROS ( 220 euros mensuais), que é o importe equivalente o 6% anual do prezo de valoración do ben inmueble que está contido na clausula primeira do presente prego máis unha bonificación do 25% por ter a consideración dun aluguer con fins sociais, e o prezo do aluguer da planta BAIXA será de CENTO SETENTA EUROS (170 euros mensuais) a pagar nos 10 primeiros días de inicio de mes, de forma domiciliada, na conta que o Concello poña ao dispor do adxudicatario. A diferenza no prezo de aluguer entre o andar baixo e o primeiro andar xustifícase pola diferenza nos metros cadrados que ten cada vivenda, tendo o andar baixo 81 metros cadrados e o primeiro andar 86 metros cadrados.

Bonificacións:

- No suposto de que o beneficiario sexa unha “Muller vítima de violencia de xénero”, aplicaríase unha bonificación do 50% sobre o prezo de aluguer.
- No suposto de que o beneficiario conte coa calificación de familia numerosa aplicarase una bonificación do 20% do prezo de aluguer.

Os adxudicatarios deberán presentar fianza por importe dunha mensuralidade previamente á sinatura do contrato de aluguer. O obxecto desta fianza será cubrir a falta de pagamento, así como posibles danos ou deterioros ás vivendas ou ó seu equipamento que se entrega xuntamente con elas.





## **CONCELLO DE RIORTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

A falta de pagamento da mesma supoñerá o inicio do procedemento contraditorio para deixar sen efecto o arrendamento adxudicado.

Antes de cada prórroga comprobaráanse os ingresos do arrendatario . Se unha vez revisados os ingresos, estes superaran os máximos establecidos como referencia do IPREM para o exercicio no que se valore , deberán deixar a vivenda no prazo máximo de un mes, dende a notificación do acordo correspondente.

O prezo de aluguer mensual se incrementará para o segundo ano de contrato coa valoración que experimente o IPC publicado polo Instituto Nacional de Estadística.

### **13- CONDICIONS DO ALUGAMENTO E USO DA VIVENDA.-**

#### **13.1. Tributos e seguros.**

O arrendatario se obriga a pagar ao Concello o importe total dos tributos municipais por servizo de abastecemento de auga domiciliaria e recollida de residuos. Non se repercutirá no arrendatario os tributos que graven a propiedade, como o IBI.

O arrendatario obrígase a manter a vivenda asegurada contra o risco de incendios e catástrofes, designando como beneficiario ao Concello de Riotorto, polo importe mínimo de 60.000 euros de capital asegurado , e a aportar o duplicado da póliza e o xustificante de abono dos recibos anuais no prazo de un mes a contar dende a data no que surxa efectos o contrato, e as renovacións no prazo de un mes dende o vencemento dos anteriores.

#### **13. 2.- Gastos Xerais e de servizos individuais .**

Serán de cuenta do inquilino ou arrendatario o coste de todos os servizos e/ ou subministros que se presten na vivenda, tales como como enerxía eléctrica, auga, recollida de lixo , alcantarillado, teléfono, e en xeral , todos aqueles gastos que sexan necesarios para o adecuado mantemento e conservación do inmueble.





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

Estando o contrato de subministro de enerxía eléctrica a nome do concello, e a fin de evitar posibles incidencias por impago, o pago das devanditas facturas será domiciliado no número de conta do inquilino, que deberá aportar antes da formalización do contrato.

### **13. 3.-Obrigas do arrendatario :**

- Ocupar efectivamente a vivenda no prazo máximo de un mes dende a entrega de chaves, previo empadroamento de toda a unidade convivencial na mesma.
- Dedicar a vivenda a domicilio habitual e permanente , sen que poida telo desocupado.
- Cumplir as normas e observar en todo momento as normas estatais , autonómicas e municipais vixentes no relativo á transmisión de ruidos, produción de olores e demais afeccións ás relacións de vecindade.
- Manter a vivenda e os seus anexos en bo estado de conservación, policía e hixiene, realizando pola súa conta e a asumindo o seu coste, as reparacións que esixa o desgaste polo uso ordinario e como consecuencia dos deterioros causados no piso por él mesmo ou polas persoas que residan na súa compañía.

### **13. 4.- Obras.**

Todas as obras que impliquen modificación, mellora ou reforma da vivenda alugada deberán obter previamente a autorización EXPRESA do Concello de Riotorto.

Ditas obras non haberán de ser contrarias ás ordenanzas técnicas e normas constructivas aplicables.

Deberá permitirse ao arrendador ou aos seus mandatarios o libre acceso ás distintas dependencias da finca para a realización , inspección e comprobación de calquiera incidencia que afecte á seguridade ou salubridade do inmovible, así como a realizar as reparacións pertinentes, en caso de accidente





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

ou siniestro, saídas ou escapes de auga, así como cales quiera outras que o Concello estime necesarios para a protección do inmoible.

O inquilino recoñecerá no contrato de aluguer que se lle entrega a vivenda en bo estado de conservación e en perfectas condicións de habitabilidade, e ven obrigado a conservalo todo na mesma forma ata que desocupe a vivenda, sendo ao seu cargo a conservación e reparacións por obstrucións nas cañerías e desagues así como os desperfectos ou averías nas instalacións de alumado, enchufes, persianas, electrodomésticos, aparatos sanitarios, grifería, chaves e demais válvulas, pintura, decoración, ventanas, portas..... debendo o inquilino deixar a vivenda cando a desaloxe da propia maneira en que se entrega, pintura de paredes engadida.

### **13. 5.- Outras condicións de Uso.**

A cesión ou subarriendo total ou parcial da vivenda obxecto deste contrato está total e absolutamente prohibida.

O inquilino asume expresamente coa presentación da instancia de participación que cumprirá e respetará a prohibición de colocar rótulos ou anuncios de calquera clase na fachada, así como:

- Non poderá instalar e/ou desenvolver actividade industrial, comercial ou de servizos.
- Non poderá almacenar, ter ou manipular materiais explosivos, inflamables, ....
- Non poderá arroxar obxectos de ningún tipo polas ventanas.
- Non se poderá ter animais .
- Non poderá colocar antenas parabólicas o calquera outro receptor de sinais de televisión e radio individuais en balcóns, fachadas e cuberta da casa , salvo autorización por escrito do arrendador.
- Non se poderá instalar equipos de aire acondicionado sen o permiso por escrito do Concello.

### **13.6.- Formalización do contrato:**





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

O contrato de alugamento será formalizado por escrito no modelo-tipo que figura como ANEXO II e asinarase polo arrendador e a arrendatario nas dependencias municipais.

Ao contrato de aluguer xuntarase o inventario da vivenda, asinado por ámbalas dúas partes en proba da súa conformidade co estado e condicións de ocupación da vivenda, así como unha declaración responsable de tódalas persoas integrantes da unidade familiar ou de convivencia que residirán na vivenda.

Cando para a determinación dos requisitos de renda se teñan en conta os ingresos de máis dunha persoa integrante da unidade de convivencia, o contrato de alugamento será asinado por todos eles, asumindo expresamente de xeito solidario a responsabilidade que se puidera derivar polo impago da renda.

No momento da formalización do contrato, a persoa arrendataria aboará a primeira mensualidade por adiantado, e fará entrega da fianza en contía equivalente a unha mensualidade da renda. A parte arrendadora deberá proceder ao seu depósito no correspondente servizo do IGVS, na mesma data da sinatura do contrato, arquivando unha copia do resguardo no correspondente expediente.

En todo lo non previsto expresamente nas presentes bases será de aplicación o previsto na Lei de Arrendamientos Urbáns.

### **14.- INCIDENCIAS NA VIVENDA .-**

Sinistros na vivenda: a persoa inquilina, comunicará ao concello calquera incidencia producida na vivenda. No caso de que as incidencias producidas puideran supoñer a necesidade de baixa temporal da vivenda, pola gravidade das mesmas, o concello avaliará as medidas a adoptar.

Tal e como se indica na descripción da vivenda se trata da primeira planta dun edificio que alberga na súa planta baixa un local social que, entre outros, se destina a local electoral. O inquilino deberá facer fronte aos danos causados na planta baixa por comportamento negligente ou culpable, engadidas





## **CONCELLO DE RIORTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

as producidas por averías nas instalacións da planta alta que repercutan na planta baixa.

### **15.- CAUSAS DE DESAFIUZAMENTO.**

Procederá o desafiuamento administrativo das persoas beneficiarias, arrendatarias, precaristas ou ocupantes sen título da vivendas de alugueiro social , cando concorra algunha das seguintes causas:

- a) Falta de pagamento das rendas ou canon estipulados no contrato de arrendamento das cantidades esixibles por gastos ou servizos comúns ou de calquera outro abono esixible pola normativa de aplicación durante dous meses consecutivos.
- b) Non destinar a vivenda ou o aloxamento ao seu domicilio habitual ou permanente.
- c) Destinar a vivenda, o aloxamento ou os seus anexos a un uso indebido ou non autorizado.
- d) Ocupar a vivenda, o aloxamento ou os seus anexos carecendo de título legal para iso.
- e) Ceder sen autorización administrativa o uso total ou parcial da vivenda, do aloxamento ou dos seus anexos.
- f) Causar graves desperfectos na vivenda , no local social sito debaixo dela, ou incumprir as normas esenciais de convivencia.
- g) A non realización polo arrendador das reparacións necesarias para conservar a vivenda en condicións de habitabilidade e de servir para o uso que se destina.

### **16.- RESOLUCIÓN DO CONTRATO.-**

Ademáis do indicado na base anterior, o incumprimento por calqueira das partes das obrigas resultantes do contrato, dará dereito á outra que tivera cumprido coas súas, a esixir o cumprimento da obriga ou a pormover a resolución do contrato, de acordo co disposto no artigo 1124 do Código Civil.





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

Ademáis do indicado na base anterior, o Concello poderá resolver o contrato de alugamento social polas seguintes causas:

- 1º. Falta de pagamento da fianza ou da súa actualización.
- 2º. O incumplimento da obriga de aportar documentación reflectiva nas presentes bases.
- 3º. A inobservancia das prohibicións establecidas neste contrato.
- 4º. O incumprimento de cualquera outra obriga asumida polo arrendatario.
- 5º. Incidir de forma negativa no normal uso da outra vivanda sita na edificación.
- 6º. Polas causas establecidas na Lei de Arrendamientos Urbáns.

### **17.- LISTA DE ESPERA .-**

O incumprimento das condicións a que se refiren as presentes bases, a falsidade dos datos relativos ás circunstancias susceptibles de valoración e en xeral o incumprimento das presentes bases, da Lei de Arrendamientos Urbáns, e das indicacións que expresamente se poñan en coñecemento do inquilino por parte do Concello, que den lugar á rescisión do contrato, habilitarán para efectuar nova adxudicación de vivanda entre os solicitantes que figuren en lista de espera.

### **18.- PROTECCION DE DATOS DE CARÁCTER PERSOAL.-**

Os participantes autorizan expresamente a tratar os datos de carácter persoal facilitados, sendo responsable dos mesmos o Concello da Riotorto, coa finalidade administrativa derivada deste procedemento de aluguer de vivandas. O tratamento dos datos baséase no cumprimento dunha misión de interese público e para a xestión do referido procedemento.

Os datos poderán ser comunicados ás administracións públicas no exercicio das súas competencias, cando sexa necesario para a tramitación e resolución dos





## **CONCELLO DE RIORTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

seus procedementos ou para que os cidadáns poidan acceder de forma integral á información relativa a unha materia.

Co fin de dárllle publicidade ao procedemento, os datos identificativos das persoas interesadas serán publicados no BOP, coas oportunas correccións para garantir a normativa , e no tabeleiro da sede electrónica do concello.

As persoas interesadas poderán acceder, rectificar e suprimir os seus datos así como exercer outros dereitos ou retirar o seu consentemento, ante o Alcalde do Concello de Riotorto.

### **19.- COMPROBACION E SEGUIMIENTO.-**

Nos diferentes procedementos previstos nestas bases o concello poderá requirir ás persoas interesadas canta documentación e información estime conveniente para valorar o cumprimento dos requisitos e demais circunstancias relevantes para a resolución do correspondente expediente. En todo caso, a resolución será denegatoria cando se comprobe a falsidade ou ocultación dos datos esixidos.

Así mesmo, as solicitantes poderán aportar canta documentación complementaria estimen pertinente para acreditar o cumprimento dos requisitos esixidos en cada caso.

Para a comprobación e seguimento do mantemento dos requisitos e cumprimento das obrigas e da relación arrendaticia, o concello poderá realizar tódalas actuacións de comprobación e inspección que estime oportunas conducentes ao dito fin.

As unidades convivencia teñen a obriga de facilitar dita labor de comprobación e inspección, permitindo a entrada na vivenda ao persoal designado a tal fin polo concello cando así se requira.





## **CONCELLO DE RIORTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

### **20.-INTERPRETACION E IMPUGNACIÓN .-**

Corresponderá a interpretación das presentes bases á Alcaldía do Concello , previo informe xurídico da Secretaría municipal e ou técnico dos correspondentes departamentos.

Contra as presentes bases, sendo que o seu acordo aprobatorio é definitivo en vía administrativa, poderase interpoñer polos interesados lexitimados os seguintes recursos:

- Con carácter potestativo recuso de reposición ante o mesmo órgano que ditou o acto recurrido no prazo dun mes a contar dende o día seguinte ó da publicación das bases no BOP.

Recurso contencioso-administrativo á súa elección ante o Xulgado do Contencioso administrativo de Lugo dentro do prazo de dous meses contados dende o día seguinte ó da publicación das bases no BOP.

En Riotorto, na data da sinatura electrónica

O Alcalde

Asdo. Clemente Iglesias González





## CONCELLO DE RIORTORTO (LUGO)

CIF: P2705400 F

### ANEXO I

### MODELO DE SOLICITUDE ALUGUEIRO DE VIVENDA SOCIAL AMUEBLADA DE PROPIEDAD MUNICIPAL EN RIORTORTO

#### DATOS PERSOAIS DO SOLICITANTE

APELIDOS

NOME

DNI/NIE

ENDEREZO ACTUAL

N.º DE MEMBROS DA UNIDADE FAMILIAR

.....

#### DOCUMENTACION QUE SE PRESENTA:

- Documentación xeral:

Acreditación dos ingresos correspondentes a cada un dos membros da unidade de convivencia: declaración da renda presentadas por cada persoa da unidade de convivencia relativas ao último período impositivo con prazo de presentación vencido no momento da solicitude. De non dispor da correspondente declaración por non estar obrigado a tributar por este concepto, deberanse





## **CONCELLO DE RIORTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

acreditar os ingresos, referidos á mesma data, mediante certificacións de ingresos emitidas pola Axencia Estatal da Administración Tributaria, ou mediante certificación da empresa para a que traballan, ou a resolución polas que se conceden axudas públicas.

No caso de persoas perceptoras de prestacións: certificación ou informe sobre a contía da prestación percibida.

Todo iso sen prexuízo de que os servizos municipais poidan requirir a documentación que acredite os ingresos.

b) Fotocopia do DNI ou NIE da persoa solicitante e documentación acreditativa das restantes persoas membros da unidade de convivencia( no caso de fillos menores que non teñan DNI: fotocopia do Libro de Familia ).

c) Declaración responsable da unidade familiar, ou no seu caso, da unidade de convivencia.

d) Declaración xurada de non ter, a persoa solicitante nin ningún outro membro da unidade de convivencia, unha vivenda en propiedade, a menos que non dispoña do seu uso e disfrute, nin do usufruto doutra vivenda en todo o territorio nacional. O concello poderá solicitar un índice de titularidades rexistradas inmobiliarias da persoa solicitante, ou da súa unidade de convivencia, no caso de consideralo necesario .

e) Libro de familia: fotocopia de todas as follas do libro de familia na que figuren todas as persoas que compoñen a unidade familiar.

f) Certificado de convivencia referido á data de presentación de solicitudes expedido polo Concello onde se teña a residencia habitual no momento de presentación de solicitudes.

g) Xustificante de estar inscrito ou ter solicitado, a inscrición no Rexistro de Demandantes de Vivenda de Galicia.

- Documentación acreditativa de pertenza a colectivo/s prioritario/s: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





## CONCELLO DE RIORTORTO (LUGO)

CIF: P2705400 F

---

---

---

---

—

- Outros:

---

---

---

---

### INFORMACIÓN SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSOAIS

Responsable do tratamento: CONCELLO DE RIORTORTO

Finalidades do tratamento: A xestión da súa solicitude e a tramitación administrativa que no seu caso se poida derivar da mesma.

Lexitimación para o tratamento: O cumprimento dunha tarefa en interese público ou o exercicio de poderes públicos, segundo o artigo 6.1,e) do RXP.

Consentimento das persoas interesadas segundo o artigo 6.1,a) do RXP.

Destinatarios dos datos: As Administracións Públicas no exercicio das súas competencias, cando sexa necesario para a xestión da súa solicitude.

Exercicio de dereitos: As persoas interesadas teñen dereito a acceder aos seus datos persoais, así como a solicitar a rectificación dos datos inexactos. Para iso as solicitudes de exercicios de dereitos poden dirixirse ao Rexistro de Entrada do Concello de Riotorto, Praza das Rodrigas nº 1, 27744, Riotorto, ou a través dos formularios dispoñibles en sede electrónica.

En Riotorto, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026.

Sinatura





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

Asdo. \_\_\_\_\_

SR. ALCALDE-PRESIDENTE CONCELLO DERIOTORTO.

ANEXO II. MODELO DE DECLARACION DE TITULARIDADE DUNHA VIVENDA E IDENTIFICACION MEMBROS UNIDADE DE CONVIVENCIA.

DATOS PERSOAIS DO SOLICITANTE

APELIDOS

NOME

DNI/NIE

ENDEREZO ACTUAL

Exclusivamente aos efectos de recoñecemento, seguimento e control da solicitude para a adxudicación en réxime de alugamento social dunha vivenda amueblada de titularidade municipal situada en Riotorto, na modalidade de arrendamento, os asinantes DECLARAMOS:

PRIMEIRO.- Que non somos titulares dunha vivenda en todo o territorio nacional e autorizamos ao Concello de Riotorto para a obtención telemática das certificacións do Catastro de se os membros da unidade familiar ou convivencial son ou non titulares de bens inmobles de natureza residencial en todo o territorio nacional.

SEGUNDO.- Que son INTEGRANTES DA UNIDADE FAMILIAR ou CONVIVENCIAL os seguintes membros ( aportando a seguinte información: NOME E APELIDOS, DNI, DATA DE NACEMENTO, PARENTESCO CO SOLICITANTE E DATA DE NACEMENTO ):





## CONCELLO DE RIORTORTO (LUGO)

CIF: P2705400 F

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

En Riotorto, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026.

Sinatura

Asdo. \_\_\_\_\_

### ANEXO III: MODELO CONTRATO DE ALUGAMENTO DE VIVENDA

En Riotorto, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026

A parte arrendadora:

Don/Dona \_\_\_\_\_, maior de idade, con NIF \_\_\_\_\_, actuando en nome e representación do Concello de Riotorto, provista de CIF P-2705400-F, con domicilio a efectos de notificacións en Praza das Rodrigas nº 1, 27744, Riotorto, na súa condición de Alcalde/sa - Presidente/a do mesmo en exercicio das competencias atribuídas polo artigo 21 da Lei 7/1985, Reguladora das Bases do Réxime Local .

A parte arrendataria (en diante, arrendataria):

Don/Dona \_\_\_\_\_, maior de idade, con NIF \_\_\_\_\_, PODEN SER VARIOS (tódolos membros da unidade familiar maiores de idade, e os menores con ingresos) [no seu nome]/ [no seu nome e en representación de (nome, apelidos e NIF- poden ser varios), na súa calidade de \_\_\_\_\_ en virtude de \_\_\_\_\_]/ [ en nome e representación de (nome e apelidos, con NIF \_\_\_\_\_), na súa calidade de \_\_\_\_\_, en virtude de (poder, nomeamento tutor...)]

Con domicilio no inmovible obxecto do arrendamento, así como para efectos de notificacións, respondendo solidariamente, no caso de ser varios os arrendatarios, do cumprimento de tódalas obrigas e dereitos dimanantes do mesmo.





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

Ambas partes se recoñecen a capacidade legal necesaria para celebrar o presente contrato de arrendamento e ao efecto,

DECLARAN:

1º.- O presente contrato se celebra como alugamento de carácter social en vivenda de propiedade do Concello de Riotorto.

EXPOÑEN:

I.- O Concello, arrendador, é propietario da seguinte vivenda:

Enderezo: Antiga Escola rural de O Pontigo, C/ Circunvalación, 28, en Riotorto, planta Baixa e planta primeira.

Localidade: Riotorto, 27744

Provincia: Lugo.

Superficie útil: 81 m2 vivienda planta baja y 86 m2 vivienda primera planta.

Características e inventario: As que figuran no anexo I deste contrato.

Referencia catastral vivenda: 1104821PJ4010S0001OY

A vivenda esta libre de cargas, gravámenes, arrendatarios e ocupantes, en bo estado e con tódolos servizos en funcionamento.

II.- O arrendatario esta interesado en arrendar o citado inmovible coas características e xunto cos bens mobles, no seu caso, inventariados no anexo I deste contrato, para satisfacer a súa necesidade de vivenda habitual e permanente e das persoas integrantes da súa unidade familiar ou de convivencia que residiran nela (relacionadas na declaración responsable que figura como anexo II deste contrato).

Estando interesadas ambas partes, levan a cabo o presente contrato de arrendamento de vivenda de conformidade coas seguintes,

### CLÁUSULAS

#### PRIMEIRA.- OBXECTO DO CONTRATO

O arrendador cede en aluguer ó arrendatario a vivenda descrita no EXPOSITIVO I e mais no ANEXO I e, de ser o caso, o mobiliario e os anexos vinculados, para servir como residencia habitual e permanente.





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

O arrendador declara coñecer e aceptar as características e estado de conservación da vivenda, así como dos seus servizos, instalacións e, de ser o caso, do mobiliario e dos anexos vinculados, que ten examinado previamente, e en especial as súas condicións de habitabilidade e idoneidade para servir ao destino pactado no presente contrato.

Neste acto o arrendador, conforme á lexislación vixente, fai entrega do correspondente xogo de chaves ó arrendatario .

### SEGUNDA.- DESTINO, USO E OCUPACIÓN DA VIVENDA

1º.- A vivenda obxecto do presente contrato se destinará única e exclusivamente a satisfacer a necesidade permanente de vivenda do arrendatario e das persoas integrantes da súa unidade familiar ou convivencial.

Non se poderá desenvolver ou instalar na vivenda arrendada ningunha actividade profesional, comercial, industrial o calquera outra das relacionadas no artigo 3.2 da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de Arrendamentos Urbanos (en adiante, LAU). E, en ningún caso, se poderán realizar nela actividades asimilables á molestas, insalubres, nocivas, perigosas ou ilícitas.

Queda prohibida a tenencia de animais domésticos, respondendo o arrendatario dos danos que puideran causar.

2º.- O arrendatario ten a obriga de usar a vivenda arrendada, establecendo nela o seu domicilio e residencia habitual de tódolos membros da súa unidade familiar ou de convivencia.

A falta de uso da vivenda durante un período superior a dous meses, de forma continuada ou fraccionada, no prazo dun ano, será causa de resolución do contrato, a instancia do arrendador.

3º.- O arrendatario está obrigado a usar a finca arrendada coa debida dilixencia e destinala ao uso pactado, así como a devolvela, no caso de finalización do contrato, tal como a recibe, salvo o deterioro producido polo tempo como consecuencia do uso ordinario ou por causa inevitable.





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

3º.- O arrendatario dispón do prazo dun mes, contado desde a data de efectos do presente contrato, para ocupar a vivenda. A non ocupación en dito prazo, agás por causa de forza maior, será causa de resolución do contrato, a instancia do arrendador.

### **TERCEIRA.- PROHIBICIÓN DE CESIÓN E SUBARRENDO**

O arrendatario non poderá ceder o contrato de arrendamento, nin subarrendar total nin parcialmente a vivenda e, no seu caso, anexos obxecto deste contrato. O incumprimento desta obriga será causa de resolución do mesmo.

### **CUARTA.- PRAZO DE DURACIÓN E PRÓRROGAS**

1º.- O prazo de duración inicial deste contrato é dun ano, comezando a producir efectos o día .....de..... e ata o..... de.....

Chegado o día do vencemento do contrato, este prorrogarase obrigatoriamente por prazos trianuais ata acadar unha duración máxima de sete anos, agás que o arrendatario manfeste por escrito ao Concello con 30 días de antelación, como mínimo, á data da terminación do contrato ou de calquera das súas prórrogas, a súa vontade de non renovalo.(1+3+3).

2º.- O arrendatario poderá desistir do contrato de arrendamento en calquera momento da súa vixencia, sempre que se dea o correspondente preaviso por escrito ao Concello cunha antelación mínima de UN MES . En todo caso, a finalización do contrato por esta ou por calquera outra causa terá efectos do último día da correspondente mensuralidade.

### **QUINTA. RENDA**

1.- A renda estipulada será de ..... euros anuais ( ..... €/anuais), aboándose en pagos mensuais anticipados de ..... EUROS ( ..... €/mes), dentro dos dez primeiros días de cada mes, mediante o ingreso directo na conta da que é titular o Concello .....

2.- O arrendatario entrega neste acto á parte arrendadora a cantidade de ..... €, correspondente ao primeira mensuralidade do contrato.





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

3. O arrendatario queda obrigada ao pagamento da renda no prazo e forma pactados. A demora no pagamento da renda na forma estipulada será causa suficiente para a resolución do contrato.

4.- Queda prohibida a percepción de sobrepazos ou cantidades distintas á renda do aluguer pactada neste contrato de arrendamento.

### **SEXTA.- FIANZA**

O arrendatario entrega neste acto ó arrendador, ademais da cantidade sinalada no apartado anterior, a cantidade de ..... €, contía equivalente a unha mensualidade de renda, en concepto de fianza. O seu importe non será aplicable, pola soa vontade do arrendatario, ao pagamento de ningunha mensualidade de renda, salvo no caso de resolución do contrato.

Ao cumprirse o quinto ano do contrato , ou na resolución anticipado do mesmo, a fianza será devolta á parte arrendataria ao final do arrendamento logo da constatación polo Concello de que a vivenda e anexos, no seu caso, estén nas mesmas condicións de uso e habitabilidade nas que foi entregada agás o deterioro que se puidera producir polo tempo como consecuencia do seu uso normal ou por causa inevitable-, e en todo caso, para a reposición das almofadas e protectores de colchón, e se atope ao corrente de pago daqueles gastos que deben ser aboados por ela (tales como subministros) vivenda e das mensualidades da renda. Noutro caso, o seu importe poderá aplicarse polo arrendador, sen prexuízo da responsabilidade ilimitada do arrendatario, ao pagamento das reparación, débedas e responsabilidades contraídas.

O saldo da fianza que, no seu caso, deba ser restituído ó arrendatario ao final do contrato devengará o xuro legal transcorrido un mes desde a entrega das chaves pola mesma sen que se fixese efectiva dita restitución.

### **SETIMA .- ACTUALIZACIÓN DA RENDA**

Durante toda a vixencia deste contrato, incluídas as prórrogas, a renda actualizarase anualmente consonte á variación porcentual experimentada polo índice xeral nacional do sistema de índices de prezos de consumo (IPC), tomando como mes de referencia para a primeira e sucesivas actualizacións o





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

que corresponda ao último índice publicado na data de celebración do contrato segundo o establecido no artigo 18º da LAU. A cantidade que resulte de cada revisión considerarase renda a tódolos efectos.

### **OITAVA : GASTOS**

1.- Os gastos xerais para o adecuado sostemento do inmovible, servizos, tributos, cargas e responsabilidades serán a cargo do arrendador, excluído o importe do Imposto sobre bens inmovibles (IBI).

2.- Serán a cargo do arrendatario os gastos correspondentes ás subministracións da vivenda con contadores individuais ou, no seu caso, centralizados, tales como auga, electricidade, gas, calefacción, teléfono, etc..., así como os prezos, taxas ou tributos polos servizos que reciba ou lle beneficien, como por exemplo a taxa pola recollida de lixo e similares.

O arrendatario deberá domiciliar os gastos correspondentes ás subministracións.

### **NOVENA : NORMAS DE CONVIVENCIA**

O arrendatario comprométese expresamente a cumprir as normas de convivencia e obrigas indicadas nas bases, e obrigando aos seus visitantes a respetalos, así como a observar as normas esenciais de convivencia. Igualmente, o arrendatario evitará calquera dano ou emprego abusivo da finca arrendada e dos seus elementos comúns, e respetarán ao máximo ás persoas que constitúen dita comunidade.

### **DÉCIMA.- CONSERVACIÓN DA VIVENDA**

1.- O arrendatario esta obrigado a manter a vivenda arrendada e, no seu caso, o mobiliario, así como as súas instalacións, conduccións e servizos, en bo estado de uso, conservación, limpeza e seguridade, realizando as reparacións e reposicións necesarias que sexan da súa conta, e responsabilizándose dos danos e deterioros que se produzan na mesma ou se causen a terceiros ou ao propio arrendador como propietario do local sito na planta baixa do edificio.

2.- O Concello esta obrigada a realizar, sen elevar por elo a renda, tódalas reparacións que sexan necesarias para conservar a vivenda nas condicións de habitabilidade para servir ao uso pactado, agás que o deterioro de cuxa





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

reparación se trate sexa imputable ao arrendatario a tenor do disposto nos artigos 1.563 e 1.564 do Código Civil.

3.- Serán de conta da parte arrendataria as pequenas reparacións derivadas ou que esixa o desgaste polo uso ordinario da vivenda, así como a do mobiliario, no seu caso.

4.- No caso de que na vivenda teña caldeira e instalación de gas ou doutros subministros nas que sexa obrigatoria a revisión periódica, a parte arrendataria deberá facilitar a revisión aos servizos técnicos correspondentes, sendo a cargo do Concello o custo da revisión. Se das resultas da revisión fose necesario realizar algún tipo de reparación derivada do desgaste polo uso ordinario ou por causa imputable a parte arrendataria,, as reparacións serán da súa conta.

### **DÉCIMO PRIMEIRO.-OBRAS DO ARRENDATARIO**

1.- O arrendatario non poderá realizar sen o consentimento do arrendador, expresado por escrito, ningún tipo de obras de mellora ou modificación na vivenda ou accesorios, aínda que non se altere a configuración da vivenda ou dos materiais nela empregados. En todo caso, as obras que se autoricen serán de conta e cargo da parte arrendataria e quedarán en beneficio do inmovible arrendado sen dereito a reintegro ou indemnización algunha.

2.- Queda expresamente prohibido perforar e/ou aburatar as paredes de cociña e baños da vivenda ou calquera outras que se encontren azulexadas ou embaldosadas. En ningún caso poderá ser alterada a fachada do edificio de ningunha maneira.

3.- Se prexuízo da facultade de resolver o contrato, o Concello en taanto non teña autorizado por escrito a realización das obras poderá esixir ao concluír o contrato, que a parte arrendataria repoña as cousas ao estado anterior ou conservar a modificación efectuada, sen que esta poida reclamar indemnización algunha.

Se as obras provocaron algunha unha diminución da estabilidade da edificación ou da seguridade da vivenda ou os seus accesorios, a parte arrendadora poderá esixir de inmediato a reposición das cousas ao estado anterior.





## **CONCELLO DE RIORTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

4.- Ao Concello poderá realizar anualmente unha ou varias inspeccións da vivenda e os seus anexos para comprobar o estado de uso e conservación da mesma, e a parte arrendataria queda obrigada a autorizar a entrada en tódalas estancias do inmovible arrendado ó arrendador ou a calquera persoa autorizada ou designada para tal fin.

### **DÉCIMO SEGUNDA.-INCUMPRIMENTO DAS OBRIGAS, RESOLUCIÓN E EXTINCIÓN DO CONTRATO**

1.- O incumprimento por calquera das partes das obrigas pactadas neste contrato, nas bases ou das prescritas na LAU, dará dereito á parte que tivera cumprido as súas a esixir o cumprimento da obriga ou a promover a resolución do contrato, de acordo co disposto no artigo 1.124 do Código Civil.

2.- Ademais serán causa de resolución do contrato a instancia do arrendador as previstas no artigo 27 e concordantes da LAU, e en particular as seguintes:

- a) A falta de ocupación da vivenda no prazo dun mes desde a data de efectos do contrato de arrendamento.
- b) Destinala vivenda a un uso distinto ao pactado, nos termos establecidos na cláusula segunda deste contrato.
- c) A ocupación da vivenda por persoas que non formen parte da unidade familiar ou convivencia.
- d) A tenencia de animais domésticos na vivenda.
- e) A cesión ou subarrendo da vivenda.
- f) A falta de pago da renda ou das demais cantidades cuxo pago corresponda á parte arrendataria, en particular a falta de pago dos recibos dos subministros durante dous meses consecutivos.
- g) Causar graves desperfectos na vivenda ou nas partes comúns do edificio; incumprir os estatutos e/ou as normas de funcionamento interno da comunidade de propietarios; así como a inobservancia das normas esenciais de convivencia





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

molestando aos veciños por actos como: ruídos excesivos ou a horas intempestivas, altercados na vivenda, insultos e/ou vexacións aos veciños, danos, incluídos os estéticos, en elementos e instalacións comúns tales como portal, escaleiras, descansos, portas, buzóns, zona de aparcamento anexo, etc. A parte arrendataria será responsable tanto dos seus propios actos como dos que cometan os demais ocupantes da vivenda, aínda sendo ocasionais ou visitantes da mesma, a efectos da resolución do contrato ou da indemnización que por danos ou prexuízos poida derivarse.

h) O incumprimento do deber de conservación da vivenda e das súas instalacións ou a realización de obras na vivenda sen o consentimento expreso da parte arrendadora ou en contra do estipulado nas cláusulas décima e décimo primeira deste contrato.

i) Impedir a realización das labores de comprobación e inspección técnica das vivendas, aos técnicos designados polo Concello.

3.- Así mesmo, ademais das outras causas previstas no artigo 27 e concordantes da LAU, tamén serán causa de resolución do contrato a instancia da parte arrendataria as seguintes:

a) A non realización pola parte arrendadora das reparacións necesarias para conservar a vivenda en condicións de habitabilidade e de servir ao uso para o que se destina, ás que se refire a cláusula décima deste contrato, así como o artigo 21 da LAU.

b) A percepción de sobreprezos ou cantidades distintas á renda do aluguer pactada neste contrato.

c) A perturbación de feito ou de dereito que realice a parte arrendadora na utilización da vivenda.

4.- O contrato de arrendamento extinguirase ademais de polo seu vencemento temporal, polas causas previstas no artigo 28 da LAU.

### **DÉCIMO TERCEIRA.- DESOCUPACIÓN DA VIVENDA**





## **CONCELLO DE RIOTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

1.- No momento da finalización da vixencia ou da resolución calquera causa do presente contrato, o arrendatario devolverá a vivenda arrendada e, no seu caso, os seus anexos e mobiliario no estado de conservación que tiña cando se entregou, agás o deterioro derivado do tempo transcorrido como consecuencia do uso ordinario ou por causa inevitable.

2.- A parte arrendataria esta obrigada a desaloxar a vivenda deixándoa libre e vacua a disposición do Concello , entregándolle as chaves en sinal do seu desaloxo chegado o vencemento do prazo pactado ou producida a resolución do contrato por calquera causa. En todo caso, a finalización do contrato calquera que sexa a súa causa terá efectos do último día da correspondente mensualidade.

3.- A demora polo arrendatario no desaloxo da vivenda e a súa entrega á parte arrendadora, con independencia do exercicio pola outra parte das accións precisas para obter o desaloxo forzoso, levará aparelada a obriga do arrendatario de aboar ao Concello, por cada día de demora no desaloxo e entrega das chaves, unha indemnización consistente no dobre da trintava parte do renda do aluguer da última mensualidade devengada.

### DÉCIMO CUARTA.- LEXISLACIÓN APLICABLE E XURISDICCIÓN COMPETENTE

O presente contrato de arrendamento queda sometido ás disposicións contidas na LAU.

Para a solución de calquera conflito ou cuestión litixiosa que puidera derivarse deste contrato, as partes contratantes se someten á xurisdición dos Xulgados e Tribunais do lugar onde radique o inmovible arrendado.

En proba de conformidade con todo o que antecede e cos correspondentes anexos, as partes asinan o presente contrato, por triplicado exemplar, e a un só efecto no lugar e data indicados no encabezamento.

O ARRENDATARIO ( sinatura) O ARRENDADOR ( SINATURA)





## **CONCELLO DE RIORTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

### ANEXO I DO CONTRATO: INVENTARIO DE BENS DA VIVENDA

En proba de conformidade, asinan o presente, por triplicado exemplar, na data de formalización do contrato de arrendamento do que forma parte este anexo.

O ARRENDATARIO( SINATURA)      O ARRENDADOR(SINATURA)





## **CONCELLO DE RIORTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

### ANEXO II DO CONTRATO: DECLARACIÓN RESPONSABLE DAS PERSOAS INTEGRANTES DA UNIDADE FAMILIAR OU DE CONVIVENCIA

O/os abaixo asinante/s declara/declaran baixo a súa responsabilidade que os membros que integran a unidade familiar ou de convivencia e que van a residir na vivenda obxecto deste contrato son os que se relacionan a continuación:

APELIDOS E NOME

NIF/NIE

DATA NACEMENTO

RELACIÓN DE PARENTESCO

E, se obrigan a comunicar ao Concello, calquera variación que se produza na composición da unidade familiar ou de convivencia, dentro dos 30 días seguintes a que se produza, para que comprobe a súa procedencia e ,no seu caso, o comunique á parte arrendadora.

O que asinan, por triplicado exemplar, na data de formalización do contrato de arrendamento do que forma parte este anexo.

O ARRENDATARIO





## **CONCELLO DE RIORTORTO (LUGO)**

CIF: P2705400 F

