

2. Sen prexuízo do anterior, até un 10% das vivendas de protección oficial de promoción pública propiedade do Instituto Galego da Vivenda e Solo poderán ser alleadas aos concellos en que estean situadas, para destinalas a arrendamento ou, excepcionalmente, ser obxecto de transmisión, cumprindo as condicións establecidas neste decreto. A indicada porcentaxe calcularase sobre cada promoción en concreto e será facultade da Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo acceder ao alleamento sempre que se xustifique a súa conveniencia no expediente e logo de solicitude do concello interesado en que se acredite a necesidade de dispor destas vivendas.

3. O alleamento das vivendas aos concellos efectuarase a título de propiedade, conforme as seguintes condicións:

a) O prezo de venda por metro cadrado útil será o 50 por 100 do módulo aplicable vixente na data da resolución de adxudicación, cando o solo o cedese o concello. Cando os terreos os adquirise onerosamente o Instituto Galego da Vivenda e Solo, o prezo de venda por metro cadrado útil será o 75 por 100 do referido módulo. No caso de que a vivenda teña rocho ou garaxe, o prezo citado incrementarase nun 2% e/ou 8%, respectivamente, do valor da vivenda correspondente.

b) As vivendas destinaranse a atender os casos de especial necesidade e preferentemente a familias con ingresos ponderados anuais totais inferiores a 1,5 veces o IPREM.

Artigo 24º.-*Cesión de vivendas para fins de interese público ou social.*

1. En casos excepcionais, debidamente acreditados no expediente, poderase alugar, allear ou autorizar a ocupación temporal das vivendas de protección oficial de promoción pública propiedade do Instituto Galego da Vivenda e Solo, sempre a favor dunha Administración pública, para ser destinadas a vivenda transitoria de determinados colectivos con necesidades especiais ou outras finalidades de interese público ou social.

2. O alleamento das vivendas sinaladas no parágrafo anterior realizarase polo 75 por cento do módulo aplicable vixente na data de resolución da adxudicación. No caso de que a vivenda teña rocho ou garaxe, o prezo citado incrementarase nun 2% e/ou 8%, respectivamente do valor da vivenda correspondente.

3. No caso de arrendamento, a renda inicial será a que resulte de aplicar o tres por cento (3%) do valor da vivenda, calculado de conformidade co establecido no artigo 20º.1, tendo en conta o módulo vixente na data da resolución de adxudicación.

4. Serán por conta do/da adxudicatario/a os gastos de comunidade, consumo de subministracións e calquera outro que derive do uso e da ocupación, así como os tributos que graven a vivenda. As ditas obrigas faranse constar expresamente no contrato que se asine.

SECCIÓN TERCEIRA

VIVENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN ALUGUER

Artigo 25º.-*Réxime das vivendas adxudicadas en aluguer.*

Os contratos de arrendamento terán unha vixencia de cinco anos prorrogables por períodos anuais e estará prohibido en todo caso a cesión ou o subarrendamento, total ou parcial. A contravención desta prohibición dará lugar á resolución do contrato de arrendamento, con independencia das sancións a que houber lugar.

Artigo 26º.-*Promocións de vivendas en aluguer.*

1. Promoverase a construción de edificios de vivendas de protección oficial de promoción pública destinados a satisfacer as necesidades de vivenda de colectivos determinados para a súa adxudicación en réxime de aluguer. Excepcionalmente, poderase autorizar a cesión de uso temporal das ditas vivendas.

2. Destinaranse preferentemente aos seguintes colectivos:

a) Unidades familiares con ingresos inferiores ao 0,7 do IPREM.

b) Unidades familiares monoparentais.

c) Maiores de 60 anos.

d) Menores de 35 anos con fillos ao cargo.

e) Menores de 35 anos.

f) Vítimas da violencia de xénero.

g) Determinados colectivos amparados por acordos de colaboración ou convenios administrativos asinados co IGVS ou coa Consellería de Vivenda e Solo.

A Dirección Xeral do IGVS determinará en cada promoción a orde de preferencia na adxudicación dos ditos colectivos.

3. O sistema de adxudicación será o de sorteo, salvo para o caso do punto f) e g), para o cal será a adxudicación directa. Neste caso poderase proceder á ocupación temporal das vivendas e correrán pola conta do cesionario os gastos que xurdan da súa ocupación.

No caso de non se cubrir as vivendas vacantes sortearanse estas entre o resto de solicitantes con ingresos inferiores a 1,5 o IPREM.

Artigo 27º.-*Xuntas administradoras.*

Instarase a constitución obrigatoria de xuntas administradoras de arrendatarios/as que asumirán as funcións de administración do edificio ou grupo de vivendas adxudicadas en aluguer. Os estatutos destas comunidades terán que ser elaborados e aprobados polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.

CAPÍTULO VI

VIVENDAS CUALIFICADAS EN NÚCLEO RURAL E EN BARRIOS HISTÓRICOS

Artigo 28º.-*Concepto.*

Son vivendas de promoción pública cualificadas en núcleos rurais e en barrios históricos as promovidas

polo Instituto Galego da Vivenda e Solo co fin de acadar o acondicionamento do contorno e a rehabilitación de vivendas situadas en núcleos rurais en estado de abandono ou semiabandono ou en barrios históricos de poboacións, sempre que estivesen orientadas á mellora, conservación e recuperación do patrimonio destas zonas ou revistan un interese específico arquitectónico, social ou urbanístico.

Artigo 29º.-Réxime de adxudicación.

O réxime de adxudicación destas vivendas poderán ser en propiedade ou en aluguer. Excepcionalmente poderase autorizar a ocupación temporal a favor dunha entidade ou Administración pública para ser destinadas a vivenda transitoria de determinados colectivos ou necesidades especiais, e que así conste nun convenio administrativo ou acordo de colaboración.

No caso das vivendas cualificadas en núcleos rurais, as vivendas que sexan adxudicadas en aluguer poderán incluír unha opción de compra que será exercitable ao décimo ano de vixencia do contrato de arrendamento e deberase acreditar o cumprimento dos requisitos sinalados no artigo seguinte no momento en que se exerza a dita opción. En ningún caso se admitirá o cambio de réxime de aluguer a compravenda antes de transcorridos dez anos desde o momento da adxudicación.

Cando se trate de vivendas cualificadas en barrio histórico, a adxudicación realizarase sempre en réxime de aluguer sen opción de compra, salvo nos casos de transmisión de vivendas previstas no artigo 48º.2.

Artigo 30º.-Requisitos dos solicitantes.

1. Os solicitantes destas vivendas terán que dispoñer duns ingresos ponderados, por unidade familiar, que se atopen entre 1 e 5,5 veces o IPREM e cumprir os requisitos xerais sinalados no artigo 10º deste decreto.

2. En todo caso, o director xeral do IGVS poderá determinar condicións específicas para poder solicitar estas vivendas, tales como destinalas exclusivamente a xente nova de idades comprendidas entre os 18 e os 35 anos, ou fixar uns ingresos mínimos ou máximos dentro dos límites establecidos no parágrafo anterior.

Artigo 31º.-Prezos en primeira transmisión.

1. Os prezos de venda e aluguer fixaranse en atención ao valor de venda e aos ingresos ponderados dos adxudicatarios/as.

2. Para determinar o valor de venda de cada metro cadrado de superficie útil das vivendas cualificadas en núcleos rurais e barrios históricos utilizaranse as porcentaxes do prezo básico que de seguido se relacionan para cada zona territorial vixentes no momento da adxudicación definitiva de cada vivenda. Nos garaxes e rochos vinculados, o valor do metro cadrado de superficie útil destes será do 60% do valor de venda do metro cadrado de superficie útil da vivenda.

Zona 1ª.

Barrios históricos: 156% o prezo básico.

Núcleos rurais: 125% o prezo básico.

Zona 2ª.

Barrios históricos: 140% o prezo básico.

Núcleos rurais: 112,50% o prezo básico.

3. Para cada actuación elabórase un estudo económico onde se fixará o valor de cada vivenda seguindo os criterios antes sinalados e os prezos de venda e aluguer segundo os seguintes tramos de ingresos:

3.1. Prezos de venda.

-Até 2,5 o IPREM: 75% do valor da vivenda e anexos.

-Tramos $\geq 2,5$ e < 3 o IPREM: 80% do valor da vivenda e anexos.

-Tramos ≥ 3 e $< 3,5$ o IPREM: 85% do valor da vivenda e anexos.

-Tramos $\geq 3,5$ e < 4 o IPREM: 90% do valor da vivenda e anexos.

-Tramos ≥ 4 e $< 4,5$ o IPREM: 95% do valor da vivenda e anexos.

-Tramos $\geq 4,5$ e $\leq 5,5$ o IPREM: 100% do valor da vivenda e anexos.

3.2. Prezos de aluguer.

A renda inicial anual será a que resulte de aplicar o tres por cento (3%) do prezo de venda da vivenda e anexos, calculado de conformidade co establecido no punto anteriormente mencionado.

4. No caso de vivendas cualificadas en núcleos rurais e adxudicadas en aluguer con opción de compra, o prezo de venda manterase até o quinto ano completo desde a súa adxudicación. A partir do sexto ano, o prezo das vivendas fixarase aplicando as porcentaxes sinaladas sobre o prezo básico vixente no momento da venda. No caso de exercer a opción de compra, as cantidades pagadas en concepto de arrendamento descontaranse do prezo de venda.

Artigo 32º.-Condicións e prezo máximo de venda en segunda ou posteriores transmisións.

Durante o tempo de duración do réxime de protección das vivendas de promoción pública, o prezo máximo de venda en segundas ou posteriores transmisións será o que resulte de aplicar as porcentaxes sinaladas no artigo 31º.2 ao prezo básico vixente no momento da transmisión. Se o vendedor se beneficia-se dalgunha redución no prezo por aplicación do artigo 31º.3.1 ou da lexislación vixente nesta materia no momento da adxudicación, deberalle reintegrar ao Instituto Galego da Vivenda e Solo o importe da dita bonificación antes de proceder á venda.