



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE PALMA

10641

Oficina antidesnonament. Direcció General d'Habitatge per acord de la Junta de Govern de data 7/06/2017 s'aprova el conveni marc de col·laboració entre l'Ajuntament de Palma i les entitats financeres que s'adhereixin per possibilitar l'accés a habitatges en règim d'arrendament a persones que es trobin en situació de risc d'exclusió social.

CONVENI MARC D'ADHESIÓ DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'EXCM AJUNTAMENT DE PALMA I LES ENTITATS FINANCERES PER POSSIBILITAR L'ACCÉS A HABITATGES EN RÈGIM D'ARRENDAMENT A PERSONES QUE ES TROBEN EN SITUACIÓ DE RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL.

Palma,de.....de 2017.

REUNITS

D'una part,, amb DNI.....en exercici de les facultats que té atribuïdes en virtut de l'article 124 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de bases del règim local, actuant en nom i representació de l'Ajuntament de Palma amb NIF P-0704000-I, en la seva condició de batle-president de la corporació municipal, **assistit pel secretari del ple d'aquesta, Sr. Miquel Ballester.**

I de l'altra, don....., amb DNI, en representació de la entitat bancària.....legítimat de la condició i càrrec de

Amb dues parts actuen en el nom de les institucions que representen i es reconeixen mútuament i recíprocament la capacitat suficient per a la formalització del present Conveni i

EXPOSEN

Conscients, tant l'Ajuntament de Palma com l'Entitat Financera....., de la difícil situació per la qual travessa part de la ciutadania com a conseqüència de la crisi econòmica, hem decidit unir esforços per concertar mesures que pal·lin aquesta situació d'emergència.

En el cas concret del present acord, l'esforç es dirigeix a aquelles persones o a unitats familiars que puguin quedar en risc d'exclusió social per pèrdua del seu habitatge habitual.

Correspon als poder públics, cadascun en l'àmbit de les seves competències, prendre les mesures adients per intentar controlar aquesta situació d'acord al principi rector establert a l'article 47 de la Constitució espanyola i donada la seva funció última de protecció dels interessos generals; però també preocupa a les entitats de crèdit en quant membres d'una col·lectivitat en la desitgen assumir una especial responsabilitat social.

Sense perjudici que les entitats financeres operin en el sector bancari guiades pels legítims interessos per l'obtenció de beneficis, s'ha de destacar igualment la rellevància de la seva acció social com a intermediadors necessaris en l'àmbit de l'habitatge, a través del finançament per a la seva adquisició.

En aquest moment de greus dificultats en el qual molts afectats estan perdent el seu habitatge, les entitats bancàries volen posar en valor la important acció social que impregna part del seu negoci mitjançant l'adscripció a l'Ajuntament de Palma d'habitatges de la seva propietat que es trobin desocupats.

L'Ajuntament de Palma, per la seva part, ha fet una decidida aposta en matèria de benestar ciutadà i habitatge. Per això, a fi d'evitar situacions de desemparament irreparables, ha concentrat els seus esforços a procurar solucions viables a aquelles unitats familiars i persones en risc d'exclusió social que precisin d'una vivenda. En aquesta línia, l'Ajuntament de Palma posa a disposició de la ciutadania els habitatges sobre els quals tingui legítima disposició. Ara bé, sent aquestes insuficients, l'Ajuntament es veu amb la necessitat d'acudir a les entitats financeres per obtenir l'adscripció temporal d'habitatges propietat de les mateixes que romanguin desocupades, a fi de destinar-les a aquella finalitat.

L'art. 25 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les bases de règim local, preveu que el municipi exercirà com a competència pròpia, entre d'altres, l'avaluació i informació de situacions de necessitat social i l'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social. A més a més, aquesta competència és obligatòria per als municipis amb una població superior a 20.000 habitants.

D'acord amb el que estableix l'article 38 de la Llei 4/2009, d'11 de juny, de serveis socials de les Illes Balears, entre les competències



municipals en aquesta matèria es troba la de crear, organitzar i gestionar els serveis socials que considerin necessaris en el seu municipi, tant propis com delegats per altres administracions, d'acord amb la cartera de serveis socials.

La Llei 4/2009, a més d'establir com a competència dels municipis la d'estudiar i detectar les necessitats en el seu àmbit territorial, estableix que també estan facultats per concertar la gestió de serveis socials, en el seu àmbit territorial, amb entitats públiques o privades.

L'art. 6 d'aquesta Llei estableix que són destinatàries dels serveis socials, amb caràcter prioritari, les persones que estiguin en una situació de necessitat social, entre d'altres, la relacionada amb la manca d'habitatge. I d'altra part, l'art. 25 defineix la cartera de prestacions bàsiques garantides, que preveu una resposta immediata a les situacions d'emergència social i les prestacions que donin cobertura a les necessitats bàsiques de les persones beneficiàries d'aquesta llei, incloent la relativa a l'allotjament.

D'acord amb la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, correspon als municipis de les Illes Balears la regulació i prestació dels serveis d'atenció a les persones dels serveis socials públics d'assistència primària, entenent per aquesta els serveis socials bàsics de primer nivell del sistema públic i la garantia de més proximitat a la ciutadania i als àmbits familiar i social. Els serveis socials bàsics tenen un caràcter polivalent, comunitari i preventiu per a fomentar l'autonomia de les persones perquè visquin dignament, atenent les diferents situacions de necessitat en què es troben o que es puguin presentar.

El Decret 201602751, de 18 de febrer de 2016, d'organització dels Serveis Administratius de l'Ajuntament de Palma, estableix entre les competències en matèria d'habitatge atribuïdes a l'Àrea de Model de Ciutat, Urbanisme i Habitatge Digne les següents:

- Mantenir les relacions necessàries amb els òrgans competents de l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma que tinguin competències atribuïdes en matèria d'habitatge, i amb qualsevol organisme públic o privat amb actuacions en aquesta matèria.

- Promoure la sortida al mercat d'habitatges buits .
- Impulsar l'Oficina Antidesnonaments.

En quant a les competències atribuïdes a l'àrea de Benestar Social i Drets Socials podem destacar:

- Desenvolupar la Llei de Servei Socials de les Illes Balears en les seves competències municipals.
- Detectar, prevenir e intervenir conjuntament amb altres serveis i entitats, a les famílies en situació de risc social.
- Vetllar per la transversalitat dintre de les diferents àrees de l'Ajuntament de Palma pels drets socials.
- Vetllar pel dret de la ciutadania de Palma l'accés a un habitatge digne i assequible.

Es per això que ambdues Regidories proposen conjuntament l'aprovació d'aquest conveni marc amb l'objecte d'establir les condicions de col·laboració entre l'Ajuntament de Palma i les entitats bancàries que desitgin adherir-se per possibilitar l'accés en règim d'arrendament a un habitatge titularitat de la citada entitat, ubicada en el municipi de Palma, a les persones que es trobin en situació de risc d'exclusió social.

L'adscripció d'habitatges es podrà fer de forma progressiva mitjançant la subscripció d'addendes en la mesura de les disponibilitats d'habitatges que reuneixin les condicions exigides i del nivell de demanda d'accés de les persones interessades.

El contingut i la tramitació del conveni marc s'ha ajustat a allò previst a l'art. 47 i següents de la Llei 40/2015 d'1 d'octubre, de Règim jurídic del sector públic. És per això que s'haurà de sol·licitar informe previ als Serveis Jurídics municipals i a la Intervenció municipal.

Segons l'art. 25 del Reglament Orgànic del Govern i de l'Administració de l'Ajuntament de Palma, en el supòsit que l'acord que s'elevi a la Junta de Govern afecti a diverses àrees de govern la proposta ha d'anar subscripta pels titulars d'aquestes.

Segons l'art. 5 del Decret 201602751, de 18 de febrer de 2016, d'organització dels Serveis Administratius de l'Ajuntament de Palma, correspon al Batle elevar a dictamen de la Junta de Govern, quan l'assumpte a què es refereix afecta a l'àmbit de les competències de més d'un Àrea.

L'Oficina Antidesnonaments de l'Ajuntament de Palma serà la unitat administrativa encarregada del procediment d'avaluació de les situacions de riscs d'exclusió social i de proposar a les entitats financeres les persones o unitats familiars més idònies per accedir a un dels habitatges adscrits a l'objecte del conveni mitjançant la subscripció del contracte d'arrendament. Amb la finalitat d'un correcte desplegament de l'objecte d'aquest Conveni, L'Oficina tindrà així mateix funcions de mediació entre les parts, acompanyament i assessorament a les persones demandants i de seguiment periòdic de cada cas des d'una vessant social, amb la col·laboració del personal dels Centres Municipals de Serveis Socials.

En virtut d'aquest compromís social mutu, les parts es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per a formalitzar aquest Conveni d'acord amb les següents

**CLÀUSULES****PRIMERA.- Objecte.**

El present conveni té per objecte establir les condicions de col·laboració entre l'Ajuntament de Palma i l'entitat bancària.....per possibilitar l'accés en règim d'arrendament a un habitatge titularitat de la citada entitat, ubicada en el municipi de Palma, a les persones que es trobin en situació de risc d'exclusió social d'acord amb els requisits que preveu el Fons Social d'Habitatges que fou constituït d'acord amb el que preveu la Disposició Addicional 1ª de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deutes i lloguer social. Aquests requisits es descriuen a l'Annex d'aquest conveni.

La relació jurídica que es formalitzi com a conseqüència d'un contracte d'arrendament s'establirà entre l'entitat bancària i el particular en situació de risc social, exhaurint a l'Ajuntament de Palma de qualsevol responsabilitat derivada de la citada relació jurídica

SEGONA.- Obligacions de les parts.

L'entitat financera posarà a disposició els habitatges de la seva titularitat que estiguin desocupats per al seu arrendament per a persones en situació de risc d'exclusió social segons les dades facilitats per l'Ajuntament de Palma. L'adscripció d'habitatges es podrà fer de forma progressiva mitjançant la subscripció d'addendes en la mesura de les disponibilitats d'habitatges que reuneixin les condicions exigides i del nivell de demanda d'accés de les persones interessades.

L'entitat financera subscriurà amb les persones que siguin proposades per l'Ajuntament de Palma el contracte d'arrendament d'acord amb les condicions que es preveuen a la clàusula TERCERA del present conveni.

L'Ajuntament de Palma destinarà els recursos necessaris per avaluar la situació en risc d'exclusió social de les persones que sol·licitin l'arrendament, realitzarà un seguiment de l'ocupació i, en el seu cas, tramitarà les ajudes que puguin correspondre al sol·licitant.

TERCERA.- Consideracions del contracte d'arrendament.

1.- Els habitatges facilitats per l'entitat bancària compliran amb els requisits següents:

- a) Ser habitatges en propietat de l'entitat de crèdit, directament, o a través de societats participades per elles.
- b) No trobar-se entre els béns immobles adjudicats o adquirits en pagament de deutes que han de ser trameses a la Societat de gestió d'Actius per a la Reestructuració bancària de conformitat amb el que diu l'article 48.1.a) *del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre*, pel que s'estableix el règim jurídic de gestió d'actius.
- c) Facilitar els habitatges lliures de càrregues (impostos, taxes i demés arbitris que resultin d'aplicació així com les possibles despeses generades per la Comunitat de Propietaris) (no s'inclouen en aquest cas els crèdits o préstecs hipotecaris que amb garantia sobre el propi habitatge tingués concedits la pròpia entitat financera)

2.- La durada del contracte d'arrendament serà per un termini mínim de tres anys, prorrogable per terminis anuals, d'acord amb el que estableix la Llei d'Arrendaments Urbans, condicionat en tot cas compliment dels requisits que varen motivar la formalització del mateix ja no es compleixin.

3.- La renda mensual de l'arrendament no podrà ser superior a 400 € ni inferior a 150 €, amb el límit màxim del 30% dels ingressos nets totals de la unitat familiar. Excepcionalment per circumstàncies d'especial precarietat del sol·licitant degudament valorades per l'Oficina Antidesnonaments, les parts podran acordar una renda mensual inferior al límit assenyalat anteriorment

4.- Sense perjudici dels compromisos assumits en aquest conveni, i de conformitat amb la normativa especial d'aplicació durant el termini de vigència d'aquest conveni, els contractes d'arrendament es regiran per la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*.

5.- Les possibles despeses de l'immoble, d'acord amb el que estableix l'article 21.1 de la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*, aniran a càrrec del propietari, amb excepció de les despeses per subministrament (aigua, electricitat, gas o telèfon)

QUARTA. Garanties que oferirà l'Ajuntament de Palma a les Entitats bancàries.

- Informació i assessorament a les possibles persones destinatàries
- Acompanyament i assessorament en la visita al domicili objecte de contracte i en la subscripció del contracte d'arrendament
- Mediació entre arrendador i arrendatari
- Garantia de rendes impagades, fins a un màxim de 6 mesos i amb un import total màxim de 2.450 € per habitatge
- Certificació d'eficiència energètica dels habitatges que siguin adscrits al programa





- Intervenció social amb els arrendataris i amb els familiars que conformin la unitat de convivència.
- Garantia de desperfectes. Pagament màxim de 600€ per arrendament.

Aquestes garanties municipals s'ofriran durant un termini de quatre anys comptadors des de la formalització del contracte d'arrendament entre l'entitat bancària i l'arrendatari.

QUINTA.- Procediment d'assignació d'habitatges.

Les sol·licituts d'arrendament s'han de presentar a l'Oficina Antidesnonaments de l'Ajuntament de Palma. Tot això sense perjudici de fer-ho en qualsevol de les formes que estableix l'art. 16 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment administratiu comú de les Administracions Públiques.

Les sol·licituds seran avaluades per un equip de valoració que es constituirà a l'Oficina en relació a la situació de risc social en la que es trobi incurses les persones sol·licitants. En cas de complir amb els requisits, es procedirà a comunicar a l'entitat bancària la citada situació a fi de que es formalitzi el contracte d'arrendament de l'habitatge.

Tot el procediment d'assignació d'habitatges, els seus requisits, així com els relatius a les persones aspirants es descriuen a l'Annex d'aquest conveni.

SEXTA.- Aplicació pressupostària.

La despesa dels convenis que es signin anirà a càrrec de l'aplicació pressupostària..... corresponent a l'anualitat.....

SÈPTIMA.- Confidencialitat

1.- L'entitat financera i l'Ajuntament de Palma s'obliguen a mantenir la confidencialitat sobre els assumptes dels que tinguin coneixement per raó d'aquesta col·laboració i no hauran de donar-los difusió sense autorització expressa i per escrit de l'altre part.

2. Les parts es comprometen a utilitzar tota l'informació a la que tinguin accés amb ocasió o en execució d'aquest acord, no més dintre del marc del Conveni.

3.- En les comunicacions entre ambdues parts en relació amb les dades de caràcter personal o especialment protegits, ambdues parts actuaran d'acord amb la *Ley Orgànica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal*.

OCTAVA.- Règim de modificació del conveni.

Per qualsevol modificació del conveni es requerirà acord unànim dels firmants aprovat pels l'òrgans competents.

NOVENA.- Vigència

El conveni s'aplicarà a partir del dia següent de la seva formalització i per una duració màxima de QUATRE ANYS.

DEZENA.- Incompliment de les obligacions i compromisos adquirits.

S'estarà al que disposi per cada cas la Comissió paritària de seguiment, vigilància i control prevista a la clàusula onzena.

ONZENA.- Causes de resolució.

El conveni s'extingirà, a més del compliment de la seva vigència, per les següents causes:

- Per mutu acord de les parts.
- Si es produeixen circumstàncies que fessin impossible o innecessària la seva realització o continuació.
- Per incompliment de les clàusules establertes en el conveni.

La resolució de qualsevol d'aquestes causes no afectarà a les condicions dels contractes d'arrendament subscrits a l'empare d'aquest conveni.

DOTZENA.- Mecanismes de seguiment, vigilància i control de l'execució del conveni i dels compromisos adquirits per les parts.

Es designarà una Comissió paritària de seguiment pel present Conveni, integrada pels titulars de l'Entitat Bancària..... i l'Ajuntament de Palma, o persones en qui deleguin expressament, essent la presidència a càrrec d'aquest, per garantir la correcta execució del Conveni i resoldre els dubtes i controvèrsies que puguin sorgir en aplicació i interpretació de les seves clàusules, sempre dins la legalitat vigent.



La comissió es regirà en quant a la seva constitució, funcionament i adopció d'acords per la normativa vigent en matèria d'òrgans col·legiats continguda a la Secció Tercera del Capítol II del Títol Preliminar de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim jurídic del sector públic.

TRETZENA.- Naturalesa jurídica.

El present conveni té naturalesa administrativa dels contemplats al Reial decret legislatiu 3/2011 de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de contractes del sector públic, quedant exclòs del seu àmbit d'aplicació i es regirà pels seus propis termes i condicions.

CATORZENA.- Ordre jurisdiccional.

Les qüestions litigioses que es suscitin en quant a la interpretació i execució del present conveni es sotmetran al coneixement dels jutjats i tribunals de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

I, en prova de conformitat amb tot el que s'hi manifesta i convé, signen el present Conveni per duplicat i a un sol efecte, en la data i lloc de l'encapçalament.

ANNEX

1.- Descripció de les garanties que oferirà l'Ajuntament de Palma a les entitats bancàries previstes a la Clàusula QUARTA del Conveni.

Informació i assessorament a les possibles persones destinatàries.- L'Ajuntament de Palma garantirà el dret de les persones destinatàries a rebre informació sobre els requisits necessaris per a accedir als lloguers conveniats així com a qualsevol altra informació sobre altres recursos de protecció social en un llenguatge clar i entenedor.

Aquesta garantia se concreta en:

- Informar sobre els recursos socials més adequats i sobre com accedir-hi
- Orientar sobre els mitjans més adequats per respondre a les necessitats plantejades
- Assessorar i donar suport
- Valorar les situacions plantejades

Acompanyament i assessorament en la visita habitatge i contracte d'arrendament.-

L'Oficina Antidesnonaments, mitjançant el seu personal tècnic, garanteix l'acompanyament a la visita del domicili objecte de conveni per a la valoració de l'adequació d'aquesta a les necessitats que presenta la família. A més s'ofereix l'assessorament a la família per a l'organització i distribució de la vivenda de la forma més adequada a les seves característiques.

També se garanteix l'assessorament previ del contracte de lloguer a signar i l'acompanyament físic a la subscripció d'aquest a les oficines de l'entitat financera amb la finalitat de poder donar resposta a les qüestions sorgides durant l'acte de la signatura.

Mediació entre arrendador i arrendatari.- L'Oficina Antidesnonaments, mitjançant el seu personal tècnic, garanteix la mediació entre les parts signants del contracte de lloguer per arribar a acords i resoldre els possibles conflictes que puguin sorgir al llarg de la duració del contracte de lloguer. Se podran establir contactes puntuals o reunions per a donar suport a ambdues parts per a arribar per sí mateixos a les solucions amistoses als conflictes.

Garantia de rendes impagades.- L'Ajuntament de Palma garantirà el cobrament de les rendes, pagant al propietari, en cas de manca de pagament d'aquelles per part del llogater, una quantitat igual a les rendes deixades de pagar des de la primera mensualitat impagada fins que s'aconsegueixi el desnonament judicial del llogater o una resolució de mutu acord –amb el límit de data de vigència del contracte, sense pròrrogues-, amb un import màxim total del que importin 6 mesos de renda i fins un màxim de 2.450 € per habitatge.

Pel què fa a l'aplicació de la fiança s'estarà al què es determina a l'apartat de garantia de desperfectes.

Per activar la garantia de impagament de rendes, l'arrendador deurà:

1. Comunicar a l'Oficina Antidesnonaments la manca de pagament dins els deu (10) primers dies del mes corresponent a la segona mensualitat impagada. Això permetrà efectuar una intervenció de caire social pel personal tècnic d'aquesta Oficina per intentar assegurar la continuïtat en el pagament.



2. Col·laborar amb l'Oficina Antidesnonaments, en els tràmits de resolució de mutu acord del contracte, acceptant aquesta resolució en qualsevol moment de la duració del contracte. Tota resolució extrajudicial requerirà la mediació de l'Oficina Antidesnonaments per donar dret al pagament de la garantia de rendes.

El reconeixement a cobrar dita quantitat es realitzarà una vegada s'hagi procedit al llançament del llogater, o se signi la resolució de mutu acord.

No es procedirà a abonar cap quantitat en el cas d'enviació de l'acció de resolució del contracte, segons l'establert a la Llei d'enjudiciament civil. Tampoc s'abonarà cap quantitat relativa a períodes posteriors al venciment del contracte.

3.- Compromís exprés de retornar els imports rebuts en el cas de cobrament de les rendes garantides.

Certificat d'eficiència energètica.- L'Ajuntament de Palma, mitjançant el seu personal tècnic o del Patronat Municipal de l'Habitatge, podrà facilitar als propietaris, en cas de què no en disposin, del certificat tècnic d'eficiència energètica del habitatges que s'adscriu a l'objecte del conveni i què exigeix el R.D 235/2013 de 5 d'abril, què aprova el procediment per a la certificació energètica, entre d'altres per a poder-lo llogar a partir de dia 1 de juny de 2013. Les taxes i/o altres despeses què, en relació a aquest certificat, es fixin per altres administracions seran a càrrec de l'arrendador.

Intervenció social amb els arrendataris i les seves famílies.- L'Ajuntament de Palma, a través de l'Oficina Antidesnonaments i els Centres Municipals de Serveis Socials, realitzarà la intervenció i seguiment social de la unitat de convivència d'acord amb el que s'estableix a la Llei 4/2009 de Serveis Socials de les Illes Balears. S'establirà amb la persona/família un pla de feina signat per la família i els professionals a on s'establiran els objectius socials a treballar per a resoldre, superar i remuntar la situació de dificultat.

Garantia de desperfectes.- Els requisits i condicions d'aquesta garantia són:

- Import màxim: 600€ per arrendament.
- Temps de l'abonament: una vegada desocupat l'habitatge per l'arrendatari.
- Desperfectes inclosos: S'inclouen els desperfectes què s'hagin produït per culpa dels ocupants de l'habitatge en relació a l'habitatge, però no inclouran els danys que es produeixin a l'habitatge pel deteriorament derivat del seu ús normal, encara que requereixin reparació. Tampoc es cobriran els causats per fet fortuït o causa major. No es cobriran danys als mobles, ni electrodomèstics, ni elements decoratius o d'adorn, exceptuant l'escalfador d'aigua.

En el cas de que la fiança dipositada segons l'article 36 de la LAU no se destini a cobrir consums o serveis impagats, taxes, impostos o a reparació dels desperfectes inclosos per la garantia, l'arrendador haurà de destinar-la a l'abonament de rendes pendents.

Per activar la garantia de desperfectes es procedirà de la següent manera:

1. Una vegada desocupat l'habitatge per l'arrendatari, l'arrendador comunicarà a l'Oficina Antidesnonaments l'existència de desperfectes coberts per la garantia i sol·licitarà una visita dels tècnics municipals competents o del Patronat Municipal de l'Habitatge, dins els deu (10) primers dies des de la desocupació.
2. Els tècnics elaboraran informe sobre la possibilitat d'activació de la garantia i el seu import, el què es farà saber a l'interessat.
3. L'arrendador/propietari haurà de justificar la reparació dels desperfectes mitjançant les factures de la reparació i/o dels materials.
4. S'abonarà la quantitat acceptada pels tècnics i justificada amb les factures.

2.-Requisits dels habitatges oferts per les entitats financeres per a la seva adscripció a l'objecte del conveni

- Ser habitatges en propietat de l'entitat de crèdit, directament, o a través de societats participades per elles.
- No trobar-se entre els béns immobles adjudicats o adquirits en pagament de deutes que han de ser trameses a la Societat de gestió d'Actius per a la Reestructuració bancària de conformitat amb el que diu l'article 48.1.a) del *Real Decreto 1559/2012, de 15 de novembre*, pel que s'estableix el règim jurídic de gestió d'actius.
- Facilitar els habitatges lliures de càrregues(impostos, taxes i demés arbitris que resultin d'aplicació així com les possibles despeses generades per la Comunitat de Propietaris) (no s'inclouen en aquest cas els crèdits o préstecs hipotecaris que amb garantia sobre el propi habitatge tingués concedits la pròpia entitat financera)
- Estar situats en el municipi de Palma de Mallorca.





- Tenir condicions d'habitabilitat. Els tècnics municipals competents o del Patronat Municipal de l'Habitatge verificaran les condicions d'habitabilitat. Les condicions de l'edifici on s'ubica l'habitatge hauran de ser adequades i garantir l'ús pacífic de l'habitatge per part dels habitants
- Tenir contractada una pòlissa d'assegurança de la llar que abraci continent, contingut i responsabilitat civil.
- Estar al corrent de pagament de la comunitat de propietaris, I.B.I i de la taxa de recollida de residus sòlids urbans.
- Quan hi hagi subministres comunitaris que afectin a l'habitatge ofert, la comunitat de propietaris haurà d'estar al corrent de pagament dels mateixos. (p.e. manteniment ascensor, comptador comunitari d'aigua, etc.)
- Tenir contractats i donats d'alta els subministraments de l'habitatge (aigua, llum, gas etc..).
- Seguir les indicacions del personal tècnic de l'Oficina Antidesnonaments per adequar l'habitatge per a l'arrendament si fos necessari. (retirada de mobiliari i decoració, arranjament d'instal·lacions etc..)

3.- Adscripció d'habitatges a l'objecte del conveni.

Les entitats financeres interessades en l'adscripció d'habitatges que compleixin amb els requisits indicats han de subscriure el conveni d'adhesió al conveni marc amb una relació dels que disposin en el moment de la signatura i que s'incorporarà com a annex.

Així mateix, i mitjançant addendes, les entitats financeres adherides podran incorporar successivament nous habitatges de la seva titularitat al desenvolupament de l'objecte d'aquest conveni. L'aprovació de la incorporació de l'addenda s'aprovarà per resolució de la regidoria competent.

Per a cada habitatge incorporat s'ha de concretar la següent informació:

- Adreça, amb indicació de carrer, número, portal, escala, planta i porta.
- Extensió
- Nombre de dormitoris
- Nombre de banys
- Si disposa o no d'ascensor
- Si disposa o no d'aparcament
- Condicions d'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda

El personal tècnic de l'Oficina Antidesnonaments valorarà l'adequació de les condicions de l'habitatge per a la seva adscripció al seu objecte i en cas de ser favorable l'informe emès a l'efecte, es podrà formalitzar la citada adscripció.

4.- Signatura del contracte d'arrendament i cobrament de les rendes mensuals.

La gestió de la signatura del contracte d'arrendament tindrà lloc per part de les entitats financeres a les dependències que en cada cas determinin i mitjançant els documents i condicions que cada entitat financera tingui establerta en el seu cas. En tot cas es signaran com a mínim els que s'assenyalen a continuació:

- Contracte d'arrendament segons la Llei d'Arrendaments Urbans
- Document de lliurament de claus i declaració dels membres que viuran al domicili.
- Document d'inventari de mobles i estris, si n'és el cas.

El cobrament de les rendes mensuals tindrà lloc mitjançant ingrés, transferència o domiciliació bancària pels arrendataris directament en un compte bancari de l'entitat financera titular de l'habitatge. Al manco una de les opcions de pagament oferta per l'entitat no pot suposar cap tipus de comissió o despesa per a l'arrendatari.

5.-Requisits que hauran de complir les persones sol·licitants d'habitatge.

Per accedir als habitatges previstos a l'objecte d'aquest conveni, les persones interessades han de reunir les següents condicions:



a) Que, al moment de presentació de la sol·licitud, el conjunt dels ingressos del sol·licitant i, si escau, dels membres de la seva unitat familiar no superi el límit de tres vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM anual (14 pagues) de 2015: 7.455,14 euros/any).

b) Que es trobi en un supòsit d'especial vulnerabilitat. A tal fi s'entendran com a tals **qualsevol** dels següents:

1º Unitat familiar amb fills menors d'edat.

2º Unitat familiar monoparental amb dos o més fills a càrrec.

3º Unitat familiar en la qual algun dels seus membres tingui declarada discapacitat superior al 33 %, situació de dependència o malaltia que li incapaciti acreditadament de forma permanent per realitzar una activitat laboral.

4º Unitat familiar en la qual el deutor hipotecari que hagi perdut el seu habitatge es trobi en situació de desocupació i hagi esgotat les prestacions per desocupació.

5º Unitat familiar amb la qual convisquin, en el mateix habitatge, una o més persones que estiguin unides amb el titular de la hipoteca l'impagament de la qual va produir la pèrdua de l'habitatge o el seu cònjuge per vincle de parentiu fins al tercer grau de consanguinitat o afinitat, i en la qual algun dels seus membres es trobi en situació personal de discapacitat, dependència o malaltia greu que li incapaciti acreditadament de forma temporal o permanent per realitzar una activitat laboral.

6º Unitat familiar en la qual existeixi alguna víctima de violència de gènere, conforme a l'establert en la legislació vigent.

7º Persones en situació de dependència o amb discapacitat per les quals l'habitatge suposa, d'acord amb l'informe dels serveis socials competents per verificar tals situacions, un actiu indispensable per al manteniment de la seva inclusió social i autonomia.

8º Persones majors de seixanta anys.

9º Persones en situació de prejubilació o jubilació que mitjançant aval hagin assumit els deutes dels seus fills o néts.

10º Altres persones o unitats familiars amb circumstàncies de vulnerabilitat social diferents de les anteriors que siguin detectades per part de les entitats de crèdit, els serveis socials municipals o l'Oficina Antidesnonaments de l'Ajuntament de Palma, i degudament justificades davant les entitats de crèdit, per les quals l'habitatge suposa, d'acord amb l'informe dels serveis socials competents per verificar tals situacions, un actiu indispensable per al manteniment de la seva inclusió social.

Podran optar les persones físiques o les unitats familiars que acreditin conviure efectivament en un mateix domicili o es comprometin a fer-ho en un termini determinat, amb independència de si tenen relació de parentiu entre elles. Una mateixa persona no pot formar part de dues o més unitats de convivència alhora ni aparèixer al mateix temps en més d'una sol·licitud. Els requisits que s'han de complir són:

1. Ser major d'edat o estar emancipat/da.
2. Acreditar el veïnatge d'un mínim de sis mesos al municipi de Palma; mitjançant l'aportació de certificació d'empadronament. En casos de violència contra la dona, degudament acreditada mitjançant sentència o ordre d'allunyament, no s'exigirà termini mínim de veïnatge a Palma.
3. No ser propietari o usufructuari -referit a tots els membres de la unitat de convivència- de qualsevol altre habitatge a tot el territori nacional. Queden exceptuats d'aquesta regla:
 - Aquells propietaris d'un únic habitatge que s'hagin vist obligats a desallotjar-lo per trobar-se en estat de ruïna sobrevinguda.
 - Els titulars d'un habitatge que n'hagin perdut l'ús com a conseqüència d'una sentència de separació o divorci, sempre que sigui el seu únic habitatge.
 - Els titulars d'un habitatge que n'hagin perdut l'ús com a conseqüència d'ésser víctimes de violència de gènere, sempre que sigui el seu únic habitatge.
 - Aquelles persones amb una discapacitat reconeguda mitjançant certificat emès per organisme oficial, que els sigui inviable seguir en el seu habitatge a causa d'un canvi sobrevingut en les capacitats funcionals i que requereixin d'un habitatge adaptat a les noves necessitats.





- Propietaris-residents a un habitatge inclòs dins una àrea afectada per una actuació pública impulsada per l'Ajuntament de Palma o en que aquest participi.

4. Tenir una mínima capacitat econòmica, que podrà ser acreditada mitjançant la presentació de contractes de treball, nòmines, declaracions trimestrals d'autònoms, certificacions de prestacions públiques, d'informes bancaris de solvència econòmica, declaracions jurades d'ingressos, o qualsevol altre document justificatiu la seva capacitat econòmica.

5. No trobar-se incapacitat per obligar-se contractualment, llevat representació legal o autorització judicial substitutòria. En aquest cas s'haurà d'acreditar la convivència a l'habitatge amb una persona que el pugui assumir les obligacions derivades del contracte.

6. La persona arrendatària haurà de destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent d'ell mateix i de la seva família, si és el cas.

7. No haver estat objecte de sanció ferma o rescissió de contracte per incompliment de la normativa dels habitatges públics o protegits, o haver tingut una actitud inadequada o haver deixat pendents quantitats en concepte de rendes o desperfectes en relació a habitatges gestionats per les Administracions Públiques

Ingressos de les persones sol·licitants.

El càlcul estimat dels ingressos del sol·licitant/s s'efectuarà a partir de les dades que constin a la documentació que acrediti la generació de ingressos per al menys el primer any del possible contracte. A tal efecte, el demandant d'habitatge haurà d'aportar tota la documentació necessària de tots els membres de la unitat familiar que hagin de residir a l'habitatge per a justificar-ho, d'acord amb la seva particular situació personal.

6.- Procediment general de inscripció i selecció dels demandants d'habitatge.

Les persones interessades en ser destinatàries d'un contracte d'arrendament en el marc d'aquest conveni han de ser usuàries, amb expedient obert, de la Oficina Antidesnonaments. Per a ser donats d'alta com a persona usuària s'ha de seguir el procediment establert a l'efecte i del que s'informa directament a l'Oficina.

Un cop reunit aquest requisit, hauran d'emplenar un imprès de sol·licitud que se'ls facilitarà a la mateixa Oficina i adjuntar la documentació acreditativa dels requisits personals, familiars i econòmics que en cada siguin exigibles.

Les persones que formulin la seva sol·licitud mitjançant qualsevol de les formes que estableix l'art. 16 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment administratiu comú de les Administracions Públiques, seran citades d'ofici per l'Oficina Antidesnonaments en el més breu termini possible per ser donades d'alta com a usuàries d'acord amb el procediment que s'ha indicat anteriorment.

La manca d'algun document acreditatiu dels requerits, implicarà que la sol·licitud no podrà ser valorada fins que l'aporti, constant com a data d'entrada a efectes de valoració el moment en que la documentació sigui completa.

Es constituirà un equip de valoració del que formaran part les treballadores socials i els treballadors socials adscrits funcionalment a l'Oficina Antidesnonaments i una persona funcionària d'administració general que farà de secretari. La missió d'aquest equip és la valoració de les circumstàncies personals, familiars, laborals, socials i econòmiques de les persones sol·licitants, la determinació de la prioritat de les sol·licituds en base a criteris tècnics objectius i la formulació de la proposta de la persona candidata que s'ha de remetre a l'entitat financera per a la formalització del contracte d'arrendament.

Per a l'assignació d'un habitatge es tindran en consideració, a més a més, les característiques de l'habitatge en termes d'ubicació per facilitar la integració social i laboral, espai adequat al nombre de persones de la unitat familiar, disponibilitat d'ascensor, condicions d'accessibilitat i adequació per als usuaris amb mobilitat limitada, i altres semblants.

En cas de renúncia o incompliment de les condicions del contracte per la persona inicialment proposada, l'Oficina oferirà els habitatges a les següents persones seleccionades per ordre de prioritat successivament. Les persones aspirants només podran renunciar, sense causa justificada, una sola vegada a l'habitatge que sigui proposat per l'entitat financera. Una segona renúncia tindrà la consideració de desistiment de la seva sol·licitud i perdran la seva posició en l'ordre de prioritat.

Es publicarà a la web de l'Ajuntament de Palma, a l'apartat de l'Oficina Antidesnonaments, els criteris de valoració de l'equip de valoració, la proposta de prioritat de les sol·licituds presentades i les persones finalment destinatàries d'un contracte d'arrendament.

Excepcions al procediment de selecció.

En casos especials o d'urgència, després de comprovar la suficiència d'ingressos, es podrà adjudicar un habitatge directament en els següents casos:



a) Actuacions municipals i dels seus organismes, o declaració de ruïna d'habitatges. Els ciutadans de Palma que, per causa de qualsevol actuació pública que es pugui desenvolupar dins el terme municipal de Palma a l'empara de la normativa urbanística, d'habitatge, de barris o com a conseqüència d'una rehabilitació integral o de renovació urbana que sigui impulsada per l'Ajuntament de Palma o en què aquest participi, es vegin en la necessitat d'abandonar temporalment els seus habitatges pel temps que duri l'actuació que pugui afectar el seu domicili. Igualment en casos d'orde de desallotjament per ruïna.

b) Altres circumstàncies sobrevingudes personals, familiars, o econòmiques de les persones demandants, o per circumstàncies del seu habitatge, degudament acreditades i valorades amb un informe social emès per l'Oficina d'Antidesnonaments de l'Ajuntament de Palma.

Palma, 25 de setembre de 2017

El regidor de Model de Ciutat, Urbanisme i Habitatge Digne

José Hila Vargas

