



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE PALMA

10641

Oficina antidesahucios. Dirección General de Vivienda por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 7/06/2017 se aprueba el convenio marco de colaboración entre el Ayuntamiento de Palma y las entidades financieras que se adhieran para posibilitar el acceso a viviendas en régimen de arrendamiento a personas que se encuentran en situación de riesgo de exclusión social.

CONVENIO MARCO DE ADHESIÓN DE COLABORACIÓN ENTRE EL EXCM AYUNTAMIENTO DE PALMA Y LAS ENTIDADES FINANCIERAS PARA POSIBILITAR EL ACCESO A VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO A PERSONAS QUE SE ENCUENTRAN EN SITUACIÓN DE RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

Palma, a.....de.....de 2016.

REUNIDOS

De una parte,, con DNI.....en ejercicio de las facultades que tiene atribuidas en virtud del artículo 124 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de bases del régimen local, actuando en nombre y representación de el Ayuntamiento de Palma con NIF P-0704000-Y, en su condición de alcalde-presidente de la corporación municipal, asistido por el secretario del pleno de ésta, Sr. Miquel Ballester.

Y de la otra, don....., con DNI, en representación de la entidad bancaria.....legitimado de la condición y cargo de

Ambas partes actúan en el nombre de las instituciones que representan y se reconocen mutuamente y recíprocamente la capacidad suficiente para la formalización del presente Convenio y

EXPONEN

Conscientes, tanto el Ayuntamiento de Palma como la Entidad Financiera..., de la difícil situación por la cual atraviesa parte de la ciudadanía como consecuencia de la crisis económica, hemos decidido unir esfuerzos para concertar medidas que palién esta situación de emergencia.

En el caso concreto del presente acuerdo, el esfuerzo se dirige a aquellas personas o a unidades familiares que puedan quedar en riesgo de exclusión social por pérdida de su vivienda habitual.

Corresponde a los poder públicos, cada uno en el ámbito de sus competencias, tomar las medidas adecuadas para intentar controlar esta situación de acuerdo con el principio rector establecido en el artículo 47 de la Constitución española y dada su función última de protección de los intereses generales; pero también preocupa a las entidades de crédito en cuánto miembros de una colectividad en la que desean asumir una especial responsabilidad social.

Sin perjuicio que las entidades financieras operen en el sector bancario guiadas por los legítimos intereses por la obtención de beneficios, se tiene que destacar igualmente la relevancia de su acción social como intermediarios necesarios en el ámbito de la vivienda, a través de la financiación para su adquisición.

En este momento de graves dificultades en el cual muchos afectados están perdiendo su vivienda, las entidades bancarias quieren poner en valor la importante acción social que impregna parte de su negocio mediante la adscripción al Ayuntamiento de Palma de viviendas de su propiedad que se encuentren desocupadas.

El Ayuntamiento de Palma, por su parte, ha hecho una decidida apuesta en materia de bienestar ciudadano y vivienda. Por eso, con el objeto de evitar situaciones de desamparo irreparables, ha concentrado sus esfuerzos en procurar soluciones viables para aquellas unidades familiares y personas en riesgo de exclusión social que precisen de una vivienda. En esta línea, el Ayuntamiento de Palma pone a disposición de la ciudadanía las viviendas sobre las cuales tenga legítima disposición. Ahora bien, siendo éstas insuficientes, el Ayuntamiento se ve con la necesidad de acudir a las entidades financieras para obtener la adscripción temporal de viviendas propiedad de las mismas que permanezcan desocupadas, con objeto de destinarlas a aquella finalidad.

El art. 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases de régimen local, prevé que el municipio ejercerá como competencia propia, entre otras, la evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de



exclusión social. Además, esta competencia es obligatoria para los municipios con una población superior a 20.000 habitantes.

De acuerdo con el que establece el artículo 38 de la Ley 4/2009, de 11 de junio, de servicios sociales de las Islas Baleares, entre las competencias municipales en esta materia se encuentra la de crear, organizar y gestionar los servicios sociales que consideren necesarios en su municipio, tanto propios como delegados por otras administraciones, de acuerdo con la cartera de servicios sociales.

La Ley 4/2009, además de establecer como competencia de los municipios la de estudiar y detectar las necesidades en su ámbito territorial, establece que también están facultados para concertar la gestión de servicios sociales, en su ámbito territorial, con entidades públicas o privadas.

El arte. 6 de esta Ley establece que son destinatarias de los servicios sociales, con carácter prioritario, las personas que estén en una situación de necesidad social, entre otros, la relacionada con la carencia de vivienda. Y de otra parte, el arte. 25 define la cartera de prestaciones básicas garantizadas, que prevé una respuesta inmediata a las situaciones de emergencia social y las prestaciones que den cobertura a las necesidades básicas de las personas beneficiarias de esta ley, incluyendo la relativa en el alojamiento.

De acuerdo con la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, corresponde a los municipios de las Islas Baleares la regulación y prestación de los servicios de atención a las personas de los servicios sociales públicos de asistencia primaria, entendiendo por esta los servicios sociales básicos de primer nivel del sistema público y la garantía de más proximidad a la ciudadanía y a los ámbitos familiar y social. Los servicios sociales básicos tienen un carácter polivalente, comunitario y preventivo para fomentar la autonomía de las personas para que vivan dignamente, atendiendo las diferentes situaciones de necesidad en que se encuentran o que se puedan presentar.

El Decreto 201602751, de 18 de febrero de 2016, de organización de los Servicios Administrativos del Ayuntamiento de Palma, establece entre las competencias en materia de vivienda atribuidas al área de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda Digna las siguientes:

• Mantener las relaciones necesarias con los órganos competentes de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma que tengan competencias atribuidas en materia de vivienda, y con cualquier organismo público o privado con actuaciones en esta materia.

- Promover la salida al mercado de viviendas vacías.
- Impulsar la Oficina Antidesahucios.

En cuanto a las competencias atribuidas al área de Bienestar Social y Derechos Sociales podemos destacar:

- Desarrollar la Ley de Servicio Sociales de las Islas Baleares en sus competencias municipales.
- Detectar, prevenir e intervenir conjuntamente con otros servicios y entidades, a las familias en situación de riesgo social.
- Velar por la transversalidad dentro de las diferentes áreas del Ayuntamiento de Palma por los derechos sociales.
- Velar por el derecho de la ciudadanía de Palma el acceso a una vivienda digna y asequible.

Es por eso que ambas Concejalías proponen conjuntamente la aprobación de este Convenio marco con el objeto de establecer las condiciones de colaboración entre el Ayuntamiento de Palma y las entidades bancarias que deseen adherirse para posibilitar el acceso en régimen de arrendamiento a una vivienda titularidad de la citada entidad, ubicada en el municipio de Palma, a las personas que se encuentren en situación de riesgo de exclusión social. La adscripción de viviendas se podrá hacer de forma progresiva mediante la suscripción de adendas, en la medida de las disponibilidades de viviendas que reúnan las condiciones exigidas y del nivel de demanda de acceso de las personas interesadas.

El contenido y la tramitación del convenio marco se ha ajustado a aquello previsto en el art. 47 y siguientes de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen jurídico del sector público. Es por eso que se tendrá que solicitar informe previo a los Servicios Jurídicos municipales y a la Intervención municipal.

Según el art. 25 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Palma, en el supuesto que el acuerdo que se eleve a la Junta de Gobierno afecte en varias áreas de gobierno, la propuesta tiene que ir suscrita por los titulares de estas.

Según el art. 5 del Decreto 201602751, de 18 de febrero de 2016, de organización de los Servicios Administrativos del Ayuntamiento de Palma, corresponde al Alcalde elevar a dictamen de la Junta de Gobierno, cuando el asunto a que se refiere afecta al ámbito de las competencias de más de un Área.

La Oficina Antidesahucios del Ayuntamiento de Palma será la unidad administrativa encargada del procedimiento de evaluación de las situaciones de riesgos de exclusión social y de proponer a las entidades financieras las personas o unidades familiares más idóneas para



acceder a una de las viviendas adscritas al objeto del convenio mediante la suscripción del contrato de arrendamiento. Con el fin de un correcto despliegue del objeto de este Convenio, la Oficina tendrá así mismo funciones de mediación entre las partes, acompañamiento y asesoramiento a las personas demandantes y de seguimiento periódico de cada caso desde una vertiente social, con la colaboración del personal de los Centros Municipales de Servicios Sociales.

En virtud de este compromiso social mutuo, las partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para formalizar este Convenio de acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Objeto.

El presente convenio tiene por objeto establecer las condiciones de colaboración entre el Ayuntamiento de Palma y la entidad bancaria.....para posibilitar el acceso en régimen de arrendamiento a una vivienda titularidad de la citada entidad, ubicada en el municipio de Palma, a las personas que se encuentren en situación de riesgo de exclusión social de acuerdo con los requisitos que prevé el Fondo Social de Viviendas que fue constituido de acuerdo con el que prevé la Disposición Adicional 1ª de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deudas y alquiler social. Estos requisitos se describen en el Anexo de este convenio.

La relación jurídica que se formalice como consecuencia de un contrato de arrendamiento se establecerá entre la entidad bancaria y el particular en situación de riesgo social, exonerando al Ayuntamiento de Palma de cualquier responsabilidad derivada de la citada relación jurídica.

SEGUNDA.- Obligaciones de las partes.

La entidad financiera pondrá a disposición las viviendas de su titularidad que estén desocupadas para su arrendamiento a personas en situación de riesgo de exclusión social según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Palma. La adscripción de viviendas se podrá hacer de forma progresiva mediante la suscripción de adendas en la medida de las disponibilidades de viviendas que reúnan las condiciones exigidas y del nivel de demanda de acceso de las personas interesadas.

La entidad financiera suscribirá con las personas que sean propuestas por el Ayuntamiento de Palma el contrato de arrendamiento de acuerdo con las condiciones que se prevén a la cláusula TERCERA del presente convenio.

El Ayuntamiento de Palma destinará los recursos necesarios para evaluar la situación de riesgo de exclusión social de las personas que soliciten el arrendamiento, realizará un seguimiento de la ocupación y, en su caso, tramitará las ayudas que puedan corresponder al solicitante.

TERCERA.- Consideraciones del contrato de arrendamiento.

1.- Las viviendas facilitadas por la entidad bancaria cumplirán con los requisitos siguientes:

- a) Ser viviendas en propiedad de la entidad de crédito, directamente, o a través de sociedades participadas por ellas.
- b) No encontrarse entre los bienes inmuebles adjudicados o adquiridos en pago de deudas que tienen que ser enviadas a la Sociedad de gestión de Activos para la Reestructuración bancaria en conformidad con el que dice el artículo 48.1.a) de Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de gestión de activos.
- c) Facilitar las viviendas libres de cargas (impuestos, tasas y demás arbitrios que resulten de aplicación así como los posibles gastos generados por la Comunidad de Propietarios) (no se incluyen en este caso los créditos o préstamos hipotecarios que con garantía sobre la propia vivienda tuviera concedidos la propia entidad financiera)

2.- La duración del contrato de arrendamiento será por un plazo mínimo de tres años, prorrogable por plazos anuales, de acuerdo con el que establece la Ley de Arrendamientos Urbanos, condicionado en todo caso cumplimiento de los requisitos que motivaron la formalización del mismo ya no se cumplan.

3.- La renta mensual del arrendamiento no podrá ser superior a 400 € ni inferior a 150 €, con el límite máximo del 30% de los ingresos netos totales de la unidad familiar. Excepcionalmente por circunstancias de especial precariedad del solicitante debidamente valoradas por la Oficina Antidesahucios, las partes podrán acordar una renta mensual inferior al límite señalado anteriormente.

4.- Sin perjuicio de los compromisos asumidos en este convenio, y de conformidad con la normativa especial de aplicación durante el plazo de vigencia de este convenio, los contratos de arrendamiento se regirán por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.





5.- Los posibles gastos del inmueble, de acuerdo con el que establece el artículo 21.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, irán a cargo del propietario, con excepción de los gastos por suministro (agua, electricidad, gas o teléfono).

CUARTA. Garantías que ofrecerá el Ayuntamiento de Palma a las Entidades bancarias.

- Información y asesoramiento a las posibles personas destinatarias
- Acompañamiento y asesoramiento en la visita en el domicilio objeto de contrato y en la suscripción del contrato de arrendamiento
- Mediación entre arrendador y arrendatario
- Garantía de rentas impagadas, hasta un máximo de 6 meses y con un importe total máximo de 2.450 € por vivienda
- Certificación de eficiencia energética de las viviendas que sean adscritas al programa
- Intervención social con los arrendatarios y con los familiares que conformen la unidad de convivencia.
- Garantía de desperfectos. Pago máximo de 600€ por arrendamiento.

Estas garantías municipales se ofrecerán durante un plazo máximo de cuatro años contados desde la formalización del contrato de arrendamiento entre la entidad bancaria y el arrendatario.

QUINTA- Procedimiento de asignación de viviendas.

Las solicitudes de arrendamiento se tienen que presentar en la Oficina Antidesahucios del Ayuntamiento de Palma. Todo esto sin perjuicio de hacerlo en cualquier de las formas que establece el art. 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

Las solicitudes serán evaluadas por un equipo de valoración que se constituirá en la Oficina en relación a la situación de riesgo social en la que se encuentren incurso las personas solicitantes. En caso de cumplir con los requisitos, se procederá a comunicar a la entidad bancaria la citada situación con objeto de que se formalice el contrato de arrendamiento de la vivienda.

Todo el procedimiento de asignación de viviendas, sus requisitos, así como los relativos a las personas aspirantes se describen en el Anexo de este convenio.

SEXTA.- Aplicación presupuestaria.

El gasto generado por los convenios que se firmen irá a cargo de la aplicación presupuestaria..... correspondiente a la anualidad

SÉPTIMA.- Confidencialidad.

- 1.- La entidad financiera y el Ayuntamiento de Palma se obligan a mantener la confidencialidad sobre los asuntos de los que tengan conocimiento por razón de esta colaboración y no podrán darles difusión sin autorización expresa y por escrito de la otra parte.
2. Las partes se comprometen a utilizar toda la información a la que tengan acceso con ocasión o en ejecución de este acuerdo, sólo en el marco del Convenio.
- 3.- En las comunicaciones entre ambas partes en relación con los datos de carácter personal o especialmente protegidos, ambas partes actuarán de acuerdo con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal.

OCTAVA.- Régimen de modificación del convenio.

Para cualquier modificación del convenio se requerirá acuerdo unánime de los firmantes y aprobación por los órganos competentes.

NOVENA.- Vigencia.

El convenio se aplicará a partir del día siguiente de su formalización y por una duración máxima de CUATRO AÑOS.

DÉCIMA.- Incumplimiento de las obligaciones y compromisos adquiridos.

Se estará a lo que disponga para cada caso la Comisión paritaria de seguimiento, vigilancia y control prevista en la cláusula 11 de este convenio.





UNDÉCIMA.- Causas de resolución.

El convenio se extinguirá, además de por el cumplimiento de su vigencia, por las siguientes causas:

- Por mutuo acuerdo de las partes.
- Si se producen circunstancias que hicieran imposible o innecesaria su realización o continuación.
- Por incumplimiento de las cláusulas establecidas en el convenio.

La resolución por cualquiera de estas causas no afectará a las condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos al amparo de este convenio.

DUODÉCIMA.- Mecanismos de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y de los compromisos adquiridos por las partes.

Se designará una comisión paritaria de seguimiento para el presente Convenio, integrada por los titulares de la Entidad Bancaria..... y el Ayuntamiento de Palma, o personas en quienes deleguen expresamente, siendo la presidencia a cargo de éste, para garantizar la correcta ejecución del Convenio y resolver las dudas y controversias que puedan surgir en aplicación e interpretación de sus cláusulas, siempre dentro de la legalidad vigente.

La comisión se regirá en cuanto a su constitución, funcionamiento y adopción de acuerdos por la normativa vigente en materia de órganos colegiados contenida en la Sección Tercera del Capítulo II del Título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del sector público.

DÉCIMO TERCERA.- Naturaleza jurídica.

El presente convenio tiene naturaleza administrativa de los contemplados en el Real decreto legislativo 3/2011 de 14 de noviembre, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de contratos del sector público, quedando excluido de su ámbito de aplicación y se regirá por sus propios términos y condiciones.

DÉCIMO CUARTA.- Orden jurisdiccional.

Las cuestiones litigiosas que se susciten en cuanto a la interpretación y ejecución del presente convenio se someterán al conocimiento de los juzgados y tribunales del orden jurisdiccional contencioso administrativo.

Y, en prueba en conformidad con todo el que se manifiesta y conviene, firman el presente Convenio por duplicado y a un solo efecto, en la fecha y lugar del encabezamiento.

ANEXO

1.- Descripción de las garantías que ofrecerá el Ayuntamiento de Palma a las entidades bancarias previstas a la Cláusula CUARTA del Convenio.

Información y asesoramiento a las posibles personas destinatarias.- El Ayuntamiento de Palma garantizará el derecho de las personas destinatarias a recibir información sobre los requisitos necesarios para acceder a los alquileres conveniados así como a cualquier otra información sobre otros recursos de protección social en un lenguaje claro y entendedor.

Esta garantía se concreta en:

- Informar sobre los recursos sociales más adecuados y sobre cómo acceder
- Orientar sobre los medios más adecuados para responder a las necesidades planteadas
- Asesorar y apoyar
- Valorar las situaciones planteadas

Acompañamiento y asesoramiento en la visita a la vivienda y contrato de arrendamiento.- La Oficina Antidesahucios, mediante su personal técnico, garantiza el acompañamiento a la visita del domicilio objeto de convenio para la valoración de la adecuación de esta a las



necesidades que presenta la familia. Además se ofrece el asesoramiento a la familia para la organización y distribución de la vivienda de la forma más adecuada a sus características.

También se garantiza el asesoramiento previo del contrato de alquiler a firmar y el acompañamiento físico a la suscripción de este a las oficinas de la entidad financiera con el fin de poder dar respuesta a las cuestiones surgidas durante el acto de la firma.

Mediación entre arrendador y arrendatario.- La Oficina Antidesahucios, mediante su personal técnico, garantiza la mediación entre las partes firmantes del contrato de alquiler para llegar a acuerdos y resolver los posibles conflictos que puedan surgir a lo largo de la duración del contrato de alquiler. Se podrán establecer contactos puntuales o reuniones para apoyar a ambas partes para llegar por sí mismos a las soluciones amistosas a los conflictos.

Garantía de rentas impagadas.- El Ayuntamiento de Palma garantizará el cobro de las rentas, pagando al propietario, en caso de carencia de pago de aquellas por parte del arrendatario, una cantidad igual a las rentas dejadas de pagar desde la primera mensualidad impagada hasta que se consiga el desahucio judicial del arrendatario o una resolución de mutuo acuerdo –con el límite de fecha de vigencia del contrato, sin prórrogas-, con un importe máximo total del que importen 6 meses de renta y hasta un máximo de 2.450 € por vivienda.

Por lo que hace a la aplicación de la fianza se estará al que se determina en el apartado de garantía de desperfectos.

Para activar la garantía de impago de rentas, el arrendador deberá:

1. Comunicar a la Oficina Antidesahucios la carencia de pago dentro de los diez (10) primeros días del mes correspondiente a la segunda mensualidad impagada. Esto permitirá efectuar una intervención de carácter social por el personal técnico de esta Oficina para intentar asegurar la continuidad en el pago.

2. Colaborar con la Oficina Antidesahucios, en los trámites de resolución de mutuo acuerdo del contrato, aceptando esta resolución en cualquier momento de la duración del contrato. Toda resolución extrajudicial requerirá la mediación de la Oficina Antidesahucios para dar derecho al pago de la garantía de rentas.

El reconocimiento a cobrar dicha cantidad se realizará una vez se haya procedido al lanzamiento del arrendatario, o se firme la resolución de mutuo acuerdo.

No se procederá a abonar ninguna cantidad en el caso de enervación de la acción de resolución del contrato, según el establecido en la Ley de enjuiciamiento civil. Tampoco se abonará ninguna cantidad relativa a periodos posteriores al vencimiento del contrato.

- 3.- Compromiso expreso de devolver los importes recibidos en el caso de cobro de las rentas garantizadas.

Certificado de eficiencia energética.- El Ayuntamiento de Palma, mediante su personal técnico o del Patronato Municipal de la Vivienda, podrá facilitar a los propietarios, en caso de que no dispongan, del certificado técnico de eficiencia energética de las viviendas que se adscriban al objeto del convenio y que exige el R.D 235/2013 de 5 de abril, que aprueba el procedimiento para la certificación energética, entre otros para poderlo alquilar a partir de día 1 de junio de 2013. Las tasas y/u otros gastos que, en relación a este certificado, se fijen por otras administraciones serán a cargo del arrendador.

Intervención social con los arrendatarios y sus familias.- El Ayuntamiento de Palma, a través de la Oficina Antidesahucios y los Centros Municipales de Servicios Sociales, realizará la intervención y seguimiento social de la unidad de convivencia de acuerdo con el que se establece en la Ley 4/2009 de Servicios Sociales de las Islas Baleares. Se establecerá con la persona/familia un plan de trabajo firmado por la familia y los profesionales donde se establecerán los objetivos sociales a trabajar para resolver, superar y remontar la situación de dificultad.

Garantía de desperfectos.- Los requisitos y condiciones de esta garantía son:

- Importe máximo: 600€ por arrendamiento.

- Tiempo del abono: una vez desocupada la vivienda por el arrendatario.

- Desperfectos incluidos: Se incluyen los desperfectos que se hayan producido por culpa de los ocupantes de la vivienda en relación a la vivienda, pero no incluirán los daños que se produzcan en la vivienda por el deterioro derivado de su uso normal, aunque requieran reparación. Tampoco se cubrirán los causados por hecho fortuito o causa mayor. No se cubrirán daños a los muebles, ni electrodomésticos, ni elementos decorativos o de adorno, exceptuando el calentador de agua.

En el caso de que la fianza depositada según el artículo 36 de la LAU no se destine a cubrir consumos o servicios impagados, tasas, impuestos o a reparación de los desperfectos incluidos por la garantía, el arrendador tendrá que destinarla al abono de rentas pendientes.

Para activar la garantía de desperfectos se procederá de la siguiente manera:



1. Una vez desocupada la vivienda por el arrendatario, el arrendador comunicará a la Oficina Antidesahucios la existencia de desperfectos cubiertos por la garantía y solicitará una visita de los técnicos municipales competentes o del Patronato Municipal de la Vivienda, dentro de los diez (10) primeros días desde la desocupación.
2. Los técnicos elaborarán informe sobre la posibilidad de activación de la garantía y su importe, el cual se hará saber al interesado.
3. El arrendador/propietario tendrá que justificar la reparación de los desperfectos mediante las facturas de la reparación y/o de los materiales.
4. Se abonará la cantidad aceptada por los técnicos y justificada con las facturas.

2.-Requisitos de las viviendas ofrecidas por las entidades financieras para su adscripción al objeto del convenio

- Ser viviendas en propiedad de la entidad de crédito, directamente, o a través de sociedades participadas por ellas.
- No encontrarse entre los bienes inmuebles adjudicados o adquiridos en pago de deudas que tienen que ser enviadas a la Sociedad de gestión de Activos para la Reestructuración bancaria de conformidad con lo que establece el artículo 48.1.a) del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de gestión de activos.
- Facilitar las viviendas libres de cargas (impuestos, tasas y demás arbitrios que resulten de aplicación así como los posibles gastos generados por la Comunidad de Propietarios) (no se incluyen en este caso los créditos o préstamos hipotecarios que con garantía sobre la propia vivienda tuvieran concedidos la propia entidad financiera)
- Estar situados en el municipio de Palma de Mallorca.
- Tener condiciones de habitabilidad. Los técnicos municipales competentes o del Patronato Municipal de la Vivienda verificarán las condiciones de habitabilidad. Las condiciones del edificio donde se ubica la vivienda tendrán que ser adecuadas y garantizar el uso pacífico de la vivienda por parte de los habitantes
- Tener contratada una póliza de seguro del hogar que incluya continente, contenido y responsabilidad civil.
- Estar al corriente de pago de la comunidad de propietarios, I.B.I y de la tasa de recogida de residuos sólidos urbanos.
- Cuando haya suministros comunitarios que afecten a la vivienda ofrecida, la comunidad de propietarios tendrá que estar al corriente de pago de los mismos. (p.e. mantenimiento ascensor, contador comunitario de agua, etc.)
- Tener contratados y dados de alta los suministros de la vivienda (agua, luz, gas etc).
- Seguir las indicaciones del personal técnico de la Oficina Antidesahucios para adecuar la vivienda para el arrendamiento si fuera necesario. (retirada de mobiliario y decoración, arreglo de instalaciones, etc.)

3.- Adscripción de viviendas al objeto del convenio.

Las entidades financieras interesadas en la adscripción de viviendas que cumplan con los requisitos indicados tienen que suscribir el convenio de adhesión al convenio marco con una relación de las que dispongan en el momento de la firma y que se incorporará como anexo.

Así mismo, y mediante adendas, las entidades financieras adheridas podrán incorporar sucesivamente nuevas viviendas de su titularidad al desarrollo del objeto de este convenio. La aprobación de la incorporación de la adenda se aprobará por resolución de la concejalía competente.

Para cada vivienda incorporada se tiene que concretar la siguiente información:

- Dirección, con indicación de calle, número, portal, escalera, planta y puerta.
- Extensión
- Número de dormitorios
- Número de baños
- Si dispone o no de ascensor





- Si dispone o no de aparcamiento
- Condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida

El personal técnico de la Oficina Antidesahucios valorará la adecuación de las condiciones de la vivienda para su adscripción a su objeto y en caso de ser favorable el informe emitido al efecto, se podrá formalizar la citada adscripción.

4.- Firma del contrato de arrendamiento y cobro de las rentas mensuales.

La gestión de la firma del contrato de arrendamiento tendrá lugar por parte de las entidades financieras en las dependencias que en cada caso determinen y mediante los documentos y condiciones que cada entidad financiera tenga establecidas en su caso. En todo caso se firmarán como mínimo los que se señalan a continuación:

- Contrato de arrendamiento según la Ley de Arrendamientos Urbanos
- Documento de entrega de llaves y declaración de los miembros que vivirán en el domicilio.
- Documento de inventario de muebles y enseres, si es el caso.

El cobro de las rentas mensuales tendrá lugar mediante ingreso, transferencia o domiciliación bancaria por los arrendatarios directamente en una cuenta bancaria de la entidad financiera titular de la vivienda. Al menos una de las opciones de pago ofrecida por la entidad no puede suponer ningún tipo de comisión o gasto para el arrendatario.

5.-Requisitos que tendrán que cumplir las personas solicitantes de vivienda.

Para acceder a las viviendas previstas al objeto de este convenio, las personas interesadas tienen que reunir las siguientes condiciones:

a) Que, en el momento de presentación de la solicitud, el conjunto de los ingresos del solicitante y, si procede, de los miembros de su unidad familiar, no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM anual (14 pagas) de 2015: 7.455,14 euros/año).

b) Que se encuentre en un supuesto de especial vulnerabilidad. A tal fin se entenderán como tales cualquiera de los siguientes:

- 1º Unidad familiar con hijos menores de edad.
- 2º Unidad familiar monoparental con dos o más hijos a cargo.
- 3º Unidad familiar en la cual alguno de sus miembros tenga declarada una discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 4º Unidad familiar en la cual el deudor hipotecario que haya perdido su vivienda se encuentre en situación de desocupación y haya agotado las prestaciones por desocupación.
- 5º Unidad familiar con la cual convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca el impago de la cual produjo la pérdida de la vivienda o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y en la cual alguno de sus miembros se encuentre en situación personal de discapacidad, dependencia o enfermedad grave que le incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- 6º Unidad familiar en la cual exista alguna víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente.
- 7º Personas en situación de dependencia o con discapacidad por las cuales la vivienda supone, de acuerdo con el informe de los servicios sociales competentes para verificar tales situaciones, un activo indispensable para el mantenimiento de su inclusión social y autonomía.
- 8º Personas mayores de sesenta años.
- 9º Personas en situación de prejubilación o jubilación que mediante aval hayan asumido las deudas de sus hijos o nietos.
- 10º Otras personas o unidades familiares con circunstancias de vulnerabilidad social diferentes de las anteriores que sean detectadas por parte de las entidades de crédito, los servicios sociales municipales o la Oficina Antidesahucios del





Ayuntamiento de Palma, y debidamente justificadas ante las entidades de crédito, por las cuales la vivienda supone, de acuerdo con el informe de los servicios sociales competentes para verificar tales situaciones, un activo indispensable para el mantenimiento de su inclusión social.

Podrán optar las personas físicas o las unidades familiares que acrediten convivir efectivamente en un mismo domicilio o se comprometan a hacerlo en un plazo determinado, con independencia de si tienen relación de parentesco entre ellas. Una misma persona no puede formar parte de dos o más unidades de convivencia a la vez ni aparecer al mismo tiempo en más de una solicitud. Los requisitos que se tienen que cumplir son:

1. Ser mayor de edad o estar emancipado/da.
2. Acreditar la vecindad de un mínimo de seis meses en el municipio de Palma; mediante la aportación de certificación de empadronamiento. En casos de violencia contra la mujer, debidamente acreditada mediante sentencia u orden de alejamiento, no se exigirá plazo mínimo de vecindad en Palma.
3. No ser propietario o usufructuario -referido a todos los miembros de la unidad de convivencia- de cualquiera otra vivienda a todo el territorio nacional. Quedan exceptuados de esta regla:
 - Aquellos propietarios de una única vivienda que se hayan visto obligados a desalojarlo para encontrarse en estado de ruina sobrevenida.
 - Los titulares de una vivienda que hayan perdido el uso como consecuencia de una sentencia de separación o divorcio, siempre que sea su única vivienda.
 - Los titulares de una vivienda que hayan perdido el uso como consecuencia de ser víctimas de violencia de género, siempre que sea su única vivienda.
 - Aquellas personas con una discapacidad reconocida mediante certificado emitido por organismo oficial, que les sea inviable seguir en su vivienda debido a un cambio sobrevenido en las capacidades funcionales y que requieran de una vivienda adaptada a las nuevas necesidades.
 - Propietarios-residentes a una vivienda incluida dentro de un área afectada por una actuación pública impulsada por el Ayuntamiento de Palma o en que este participe.
4. Tener una mínima capacidad económica, que podrá ser acreditada mediante la presentación de contratos de trabajo, nóminas, declaraciones trimestrales de autónomos, certificaciones de prestaciones públicas, de informes bancarios de solvencia económica, declaraciones juradas de ingresos, o cualquiera otro documento justificativo su capacidad económica.
5. No encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, salvo representación legal o autorización judicial sustitutoria. En este caso se tendrá que acreditar la convivencia en la vivienda con una persona que pueda asumir las obligaciones derivadas del contrato.
6. La persona arrendataria tendrá que destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente de él mismo y de su familia, si es el caso.
7. No haber sido objeto de sanción firme o rescisión de contrato por incumplimiento de la normativa de las viviendas públicas o protegidas, o haber tenido una actitud inadecuada o haber dejado pendientes cantidades en concepto de rentas o desperfectos en relación a viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas.

Ingresos de las personas solicitantes

El cálculo estimado de los ingresos de las personas solicitantes se efectuará a partir de los datos que consten en la documentación que acredite la generación de ingresos para el menos el primer año del posible contrato. A tal efecto, el demandante de vivienda tendrá que aportar toda la documentación necesaria de todos los miembros de la unidad familiar que tengan que residir en la vivienda para justificarlo, de acuerdo con su particular situación personal.

6.- Procedimiento general de inscripción y selección de los demandantes de vivienda.

Las personas interesadas en ser destinatarias de un contrato de arrendamiento en el marco de este convenio tienen que ser usuarias, con expediente abierto, de la Oficina Antidesahucios. Para ser dados de alta como persona usuaria se tiene que seguir el procedimiento establecido al efecto y del que se informa directamente en la Oficina.



Una vez cumplido este requisito, tendrán que rellenar un impreso de solicitud que se les facilitará en la misma Oficina y adjuntar la documentación acreditativa de los requisitos personales, familiares y económicos que en cada sean exigibles.

Las personas que formulen su solicitud mediante cualquiera de las formas que establece el art. 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, serán citadas de oficio por la Oficina Antidesahucios en el más breve plazo posible para ser dadas de alta como usuarias de acuerdo con el procedimiento que se ha indicado anteriormente.

La falta de algún documento acreditativo de los requeridos, implicará que la solicitud no podrá ser valorada hasta que lo aporte, constando como fecha de entrada a efectos de valoración, el momento en que la documentación sea completa.

Se constituirá un equipo de valoración del que formarán parte las trabajadoras sociales y los trabajadores sociales adscritos funcionalmente a la Oficina Antidesahucios y una persona funcionaria de administración general que hará de secretario. La misión de este equipo es la valoración de las circunstancias personales, familiares, laborales, sociales y económicas de las personas solicitantes, la determinación de la prioridad de las solicitudes en base a criterios técnicos objetivos y la formulación de la propuesta de la persona candidata que se tiene que remitir a la entidad financiera para la formalización del contrato de arrendamiento.

Para la asignación de una vivienda se tendrán en consideración, además, las características de la vivienda en términos de ubicación para facilitar la integración social y laboral, espacio adecuado al número de personas de la unidad familiar, disponibilidad de ascensor, condiciones de accesibilidad y adecuación para los usuarios con movilidad limitada, y otros equivalentes.

En caso de renuncia o incumplimiento de las condiciones del contrato por la persona inicialmente propuesta, la Oficina ofrecerá las viviendas a las siguientes personas seleccionadas por orden de prioridad sucesivamente. Las personas aspirantes sólo podrán renunciar, sin causa justificada, una sola vez a la vivienda que sea propuesta por la entidad financiera. Una segunda renuncia tendrá la consideración de desistimiento de su solicitud y perderán su posición en el orden de prioridad.

Se publicará en la web del Ayuntamiento de Palma, en el apartado de la Oficina Antidesahucios, los criterios de valoración del equipo de valoración, la propuesta de prioridad de las solicitudes presentadas y las personas finalmente destinatarias de un contrato de arrendamiento.

Excepciones al procedimiento de selección.

En casos especiales o de urgencia, después de comprobar la suficiencia de ingresos, se podrá adjudicar una vivienda directamente en los siguientes casos:

- a) Actuaciones municipales y de sus organismos, o declaración de ruina de viviendas. Los ciudadanos de Palma que, a causa de cualquier actuación pública que se pueda desarrollar dentro del término municipal de Palma al amparo de la normativa urbanística, de vivienda, de barrios o como consecuencia de una rehabilitación integral o de renovación urbana que sea impulsada por el Ayuntamiento de Palma o en que este participe, se vean en la necesidad de abandonar temporalmente sus viviendas por el tiempo que dure la actuación que pueda afectar su domicilio. Igualmente en casos de orden de desalojo por ruina.
- b) Otras circunstancias sobrevenidas personales, familiares, o económicas de las personas demandantes, o por circunstancias de su vivienda, debidamente acreditadas y valoradas con un informe social emitido por la Oficina de Antidesahucios del Ayuntamiento de Palma.

Palma, 25 de septiembre de 2017

El concejal de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda Digna
José Hila Vargas

