

INFORMAT



PROPOSTA PER A LA JUNTA DE GOVERN.

Patronat municipal de l'habitatge i de rehabilitació de barris

La Junta de Govern, en sessió de 9 d'octubre de 2013 va aprovar el següent:

PRIMER.- Aprovar les noves condicions i requisits generals del programa d'habitatges buits a Ciutat per destinar-los a lloguer, conegut com a Programa Palma Habitada, mitjançant l'oferiment als propietaris d'habitatges situats a Ciutat, dels serveis i les garanties que se determinen a aquest programa, i que venen explicitades a l'annex I del present acord.

SEGON.- Encarregar al Patronat Municipal de l'Habitatge el seguiment i control d'aquest programa, que podrà gestionar de la forma que estimin convenient els seus òrgans rectors, així com acordar aquelles modificacions del programa que consideri necessàries o adequades pel bon funcionament del mateix, acordant les convocatòries corresponents per a la captació d'habitatges. Així mateix, el Patronat haurà de fixar la forma de dur a terme l'elecció dels llogaters, determinant els requisits d'accés, a fi de què se'ls pugui oferir l'habitatge més adient a les seves circumstàncies econòmiques, personals i familiars, d'una forma àgil, i intentant facilitar l'accés als habitatges per part de població amb dificultats. Igualment establirà els criteris per a fixar el preu de lloguer màxim dels habitatges oferts, d'acord a criteris tècnics, devent fixar el límit màxim de renda per a poder incorporar els habitatges oferts al Programa.

TERCER.- Aprovar les bases per a la concessió, en regim de concurrència competitiva, de subvencions plurianuals -pel període dels primers anys de contracte de lloguer en que l'arrendador te pròrroga forçosa- a favor dels arrendataris d'habitatges inclosos dins el programa d'habitatges buits de Ciutat "Programa Palma Habitada". El règim de concessió ve justificat per raons d'interès públic i social, que són les següents: Les característiques especials dels beneficiaris i de l'activitat subvencionada, ja que se subvenciona el lloguer a persones als qui la renda a satisfer suposa un percentatge molt important en relació als seus ingressos. Aquestes bases s'acompanyen com annex II al present acord i es publicarà la seva aprovació al BOIB, amb publicació del text íntegre a la web del Patronat, per a general coneixement. Es podrà acordar l'aplicació de les subvencions que aquí s'aproven per als llogaters que actualment es troben dins el programa Palma Habitada per haver signat contracte amb anterioritat a les presents bases, en el cas que es complissin les condicions exigides en aquestes, en especial, que el preu de lloguer no superi el límit fixat per l'actual programa.

QUART.- Reservar amb càrrec al pressupost del Patronat Municipal de l'Habitatge, per fer front a les diverses obligacions del programa, les següents quantitats:

a) Per a l'exercici 2013, la quantitat de 350,41€, pel cas de que es produeixi qualche esdeveniment dels que garanteix aquest programa, amb càrrec a la partida 0015310.202.01 del pressupost del Patronat de l'Habitatge; i per a les següents anualitats, amb càrrec a la partida corresponent que s'habiliti cada any en el pressupost, per les quantitats que en principi seran, les següents:

2014: 2.112,62€

2015: 5.020,35€

2016: 8.046,93€

2017: 10.579,43€

Per als anys posteriors l'Ajuntament es compromet a dotar les partides pressupostàries del Patronat de l'Habitatge per a poder fer front als desenvolupament del programa.

En qualsevol cas, als pressuposts anuals, al manco s'haurà de preveure una quantitat suficient per a fer front a l'activació de garanties relatives als contractes signats, compromentent-se l'Ajuntament a suplementar les partides en cas que la quantitat pressupostada resultés insuficient. Igualment es reservaran per a anys posteriors als indicats, encara que no es faci més captació, per a fer front als compromisos adquirits durant la duració dels contractes.

b) Per a l'exercici 2013, la quantitat de 300,00€, per pagament de honoraris dels professionals per actuacions judicials, amb càrrec a la partida 0015310.226.04 del pressupost del Patronat de l'Habitatge; i per a les següents anualitats, amb càrrec a la partida corresponent que s'habiliti cada any en el pressupost, per les quantitats que en principi seran, les següents:

2014: 9.000,00€

2015: 9.000,00€

2016: 9.000,00€

2017: 9.000,00€

Aprovat per la Junta de Govern de Palma en sessió de dia 02 NOV. 2016

LA SECRETARIA



c) Per a l'exercici 2013, la quantitat de 1.000,00€, per a realitzar les comunicacions oportunes, amb càrrec a la partida 0015200.227.10 del pressupost del Patronat de l'Habitatge; i per a les següents anualitats, amb càrrec a la partida corresponent que s'habiliti cada any en el pressupost, per les quantitats que en principi seran, les següents:

2014: 2.000,00€

2015: 2.000,00€

2016: 2.000,00€

2017: 2.000,00€

d) Per a l'exercici 2013, la quantitat de 2.000,00€, per a locomoció –desplaçament als habitatges– amb càrrec a la partida 0015200.231.00 del pressupost del Patronat de l'Habitatge; i per a les següents anualitats, amb càrrec a la partida corresponent que s'habiliti cada any en el pressupost, per les quantitats que en principi seran, les següents:

2014: 4.000,00€

2015: 4.000,00€

2016: 4.000,00€

2017: 4.000,00€

e) L'import de la despesa corresponent a les subvencions serà per a 2013 d'una quantia de 4.800,00, amb càrrec a la partida 0015310.480.00 del pressupost del Patronat de l'Habitatge; i per a les següents anualitats, la quantitat que es determini anualment, amb càrrec a la partida corresponent que s'habiliti cada any en el pressupost, per les quantitats que en principi seran, les següents:

2014: 79.610,07€

2015: 182.812,92€

2016: 269.503,38€

2017: 339.006,54€

L'Ajuntament i el Patronat hauran de pressupostar anualment, com a mínim, l'import de les subvencions reconegudes durant els anys anteriors. Només es concediran subvencions noves en cas que a la partida del Patronat de l'Habitatge hi hagi disponible una quantitat superior a la que importin les subvencions concedides.

CINQUÈ.- En relació a la defensa jurídica per impagament de rendes, en cas que s'encarregui la defensa en judici dels propietaris als empleats públics advocats del Patronat de l'Habitatge, assumirà l'Ajuntament de Palma i el Patronat Municipal de l'Habitatge, de forma solidària, la responsabilitat que es pugui derivar per aquests de qualssevol incidència que ocorri en l'exercici professional per aquestes actuacions.

SISÈ.- Encarregar al Patronat de l'Habitatge per a que procedeixi a concretar els termes en què es podrà dur a terme el desenvolupament del Programa, quedant facultat per, a través dels seus òrgans rectors, acordar el procedent en relació a precisar i modificar els termes del programa.

SETÈ.- Facultar al President del Patronat de l'Habitatge, per la signatura de tots els documents que siguin necessaris per a dur a terme el programa, i per acordar la interposició de les accions judicials de desnonament quan sigui procedent; i al President i al Gerent, indistintament, per aprovar les resolucions d'activacions de garanties del programa, les resolucions relatives a reconeixement, abonament, modificació, revisió i demés relatives a les subvencions als llogaters d'habitatges inclosos al programa.

VUITÈ.- Publicar a la pàgina web del Patronat les condicions i requisits del programa, per a general coneixement; i al Tauló d'anuncis electrònic de l'Ajuntament l'aprovació del programa amb remissió a aquella pàgina web."

Les bases del Programa Palma habitada determinaven les garanties i serveis que s'ofereixen, i què, textualment diuen:

"Les garanties que oferirà el Patronat Municipal de l'Habitatge als propietaris que acceptin incorporar els seus habitatges al programa Palma Habitada, són les següents:

A) Garantia de rendes impagades.- Durant la vigència del contracte –termini inicial del contracte en el que regeix la pròrroga forçosa per l'arrendador, o el cas excepcional indicat anteriorment– el Patronat de l'Habitatge 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 –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. De la quantitat que finalment resulti garantida segons lo anterior, es descomptarà el import de la fiança dipositada segons l'establert a l'article 36 de la LAU, excepte que el

Aprobat per la Junta de
Govern de Palma en sessió
de dia 02 NOV. 2016

LA SECRETARIA



propietari demostrí que necessita destinar-la tota o part a cobrir consums o d'altres serveis deixats impagats pel llogater, en què es descomptarà aquest import. En cap cas el Patronat assumirà els consums, impostos, taxes, desperfectes o altres despeses distintes de la renda.

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

B) Certificat d'eficiència energètica.- El Patronat municipal de l'habitatge o en el seu cas, la gestora del programa, podrà facilitar als propietaris, en cas de què no en disposin, del certificat tècnic d'eficiència energètica de l'habitatge què es llogui dins el programa 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. Aquest certificat es podrà facilitar mentre, d'acord amb la legislació què ho reguli, els tècnics del Patronat estiguin habilitats per emetre'l.

C) Defensa i representació processal.- El Patronat Municipal de l'Habitatge, directament o a través d'un gestor del programa, amb la col·laboració necessària del propietari dels habitatges inclosos al programa, interposarà les corresponents demandes judicials per manca de pagament de la renda pel llogater, sent a càrrec del Patronat o de la gestora les despeses d'honoraris d'advocat i procurador. Serà a càrrec de l'arrendador la despesa què importi el poder general per a plets que s'hagi d'otorgar amb aquella finalitat, quan no sigui possible otorgar-lo "apud acta", així com les taxes judicials, així com qualsevol altre despesa."

La situació de necessitat d'habitatge assequible per una part de cada vegada més nombrosa de la població què es donava en el moment de posar en marxa el Programa es segueix produint, i d'altra banda es dona la circumstància de què s'estan incrementant les rentes en el mercat, el què agreuja la situació d'aquelles persones i famílies què tenen dificultats per accedir-hi.

Aquesta situació ha fet què alguns propietaris prefereixin intentar arrendar els seus immobles a major preu en el mercat abans què baixar el preu i posar-los dins el programa, el que podria canviar si s'establís una garantia addicional de desperfectes, encara què fora per quantia limitada. A tal efecte, es considera aquesta possibilitat, amb unes condicions, amb la finalitat de captar un major nombre d'habitatges.

D'acord amb la normativa en vigor i en especial el Reglament de funcionament de l'Ajuntament de Palma i de les Bases d'execució del Pressupost de l'Ajuntament, consten a l'expedient informes favorables dels Serveis Jurídics municipals, de l'Interventor de l'Ajuntament i de l'oficina de Control de la despesa municipal.

Per això, el President del Patronat i tinent de batle de l'Àrea Model de Ciutat, Urbanisme i Habitatge Digne eleva a la Junta de Govern, per a la seva aprovació, el següent:

ACORD

PRIMER.- Ampliar les garanties del Programa d'habitatges buits a Ciutat per destinar-los a lloguer, conegut com a Programa Palma Habitada, mitjançant l'ofertament als propietaris d'habitatges situats a Ciutat, de la garantia de desperfectes, els requisits i condicions venen explicitats a l'annex I que s'acompanya al present acord.

SEGON.- Reservar amb càrrec al pressupost del Patronat Municipal de l'Habitatge, per fer front a les diverses obligacions del programa, les següents quantitats:

Per a l'exercici 2016, la quantitat de 1.200,00€, pel cas de que es produeixi qualche esdeveniment dels que garanteix aquest programa, amb càrrec a la partida 001521221201 del pressupost del Patronat de l'Habitatge; i per a les següents anualitats, amb càrrec a la

Aprovat per la Junta de Govern de Palma en sessió de dia 02 NOV 2016
LA SECRETÀRIA



partida corresponent que s'habiliti cada any en el pressupost, per les quantitats que en principi seran, les següents:

2017: 6.000,00€

2018: 12.000,00€

2019: 12.000,00€

2020: 12.000,00€

Per als anys posteriors l'Ajuntament es compromet a dotar les partides pressupostàries del Patronat de l'Habitatge per a poder fer front als desenvolupament del programa.

En qualsevol cas, als pressuposts anuals, al manco s'haurà de preveure una quantitat suficient per a fer front a l'activació de garanties relatives als contractes signats, comproment-se l'Ajuntament a suplementar les partides en cas que la quantitat pressupostada resultés insuficient. Igualment es reservaran per a anys posteriors als indicats, encara que no es faci més captació, per a fer front als compromisos adquirits durant la duració dels contractes.

TERCER.- L'encàrrec al Patronat de l'Habitatge a què fa referència el punt sisè i les facultats al president i al gerent a què fa referència el punt setè, ambdós de l'acord de Junta de Govern de data 9 d'octubre de 2013, s'entenen també fetes per a la gestió de la garantia que aquí s'amplia, incloent la modificació del import de la mateixa.

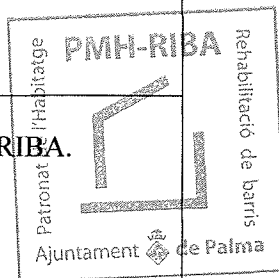
QUART.- Els contractes signats amb anterioritat a la data d'inici de la aplicació de les modificacions determinada pel Gerent es regiran per les bases actualment en vigor.

CINQUÈ.- Publicar a la pàgina web del Patronat l'ampliació de les garanties del Programa.

DILIGÈNCIA: Hi ha consignació pressupostària segons consta a la proposta normalitzada emesa pel Patronat Municipal de l'Habitatge amb núm. Ref. Palma, 3/10/2016

Op. 22016001609
Op. 220160011962

Palma a 18 de juliol de 2016.
EL GERENT DEL PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I RIBA
Sgt. Francisco Cifuentes Utrero.
EL PRÉSIDENT DEL PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I RIBA.
Sgt. Antoni Noguera Ortega.
Donat compte al Consell Rector en data: 8 - NOV. 2016 La Secretària delegada,



Gencepción Clar Forteza

Aprovat per la Junta de Govern de Palma en sessió de dia 02 NOV. 2016

LA SECRETÀRIA



ANNEX I.

AMPLIACIO DE LES GARANTIES DEL PROGRAMA HABITATGE BUIT – PALMA HABITADA.-

La garantia que s'amplia i per tant, oferirà el Patronat Municipal de l'Habitatge als propietaris que acceptin incorporar els seus habitatges al programa Palma Habitada, és:

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

- Contractes inclosos dins el Programa –tres primers anys de contracte-, amb contracte signat a partir del inici de la aplicació de les modificacions determinada pel Gerent.
- Import màxim: 600€ per arrendament.
- Temps de l'abonament: una vegada desocupat l'habitatge per l'arrendatari. No es cobrirà si a la finalització del termini inicial del contracte s'insta per l'arrendador la resolució sense haver-hi hagut conflictivitat prèvia.
- Condició per a l'abonament: que el propietari torni incloure l'habitatge dins el programa. En cas que els tècnics del Patronat consideressin que l'habitatge no és adequat per tornar a ser gestionat dins el programa, igualment es cobrirà amb la garantia.
- Desperfectes inclosos: S'inclouen els desperfectes que 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 degut al deteriorament derivat de l'ús normal de l'habitatge, 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, autoritzant al Patronat o a la Gestora del programa a fer-ne us amb aquest destí.

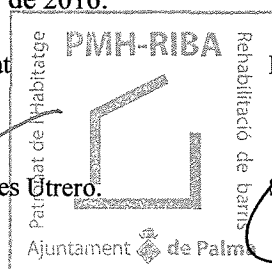
Per activar la garantia de desperfectes es procedirà de la següent manera:

1. Una vegada desocupat l'habitatge per l'arrendatari, l'arrendador comunicarà al Patronat o al gestor del programa l'existència de desperfectes coberts per la garantia i sol·licitarà una visita dels tècnics del Patronat o el gestor, dins els deu (10) primers dies des de la desocupació, expressant per escrit el compromís de oferir l'habitatge per a la seva incorporació dins el Programa de vellnou.
2. Els tècnics elaboraran informe sobre la possibilitat d'activació de la garantia i el seu import, el que es farà saber al 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, una vegada incorporat l'habitatge dins el Programa.

Palma a 18 de juliol de 2016.

El Gerent, del Patronat

Sg. Francisco Cifuentes Útrero.



El President del Patronat

Sg. Antoni Noguera Ortega.

Donat compte al Consell
Rector en data: **8 - NOV 2016**
La Secretària delegada,
Concepción Clar Forteza