

PROGRAMA HABITATGE BUIT –PALMA HABITADA-

El Patronat Municipal de l'Habitatge, davant la situació patent l'any 2004 de què en aquell moment existien a la nostra ciutat un elevat nombre d'habitatges deshabitats de propietat privada, va considerar necessari realitzar una intervenció pública decidida per aconseguir que un percentatge important d'aquells fossin posats al mercat. Així va néixer el Programa d'habitatges buits, o conegut com "Palma Habitada", en el marc del que estableixen els seus Estatuts, que contempnen en el seu objecte, a més d'altres "la col·laboració amb l'iniciativa privada, Cooperatives, Associacions i demés Institucions que estimi convenientes en activitats relacionades amb l'habitatge i el urbanisme."

Les circumstàncies econòmiques eren, llavors, substancialment diferents. Ens trobàvem en un període d'expansió, en el què, pel què pareixia, molts propietaris tenien habitatges tancats, sense interès ni necessitat de posar-los al mercat, i d'altres què si els hi posaven, ho feien a preus als què no podien arribar les persones amb menys ingressos.

El programa ha estat un èxit, fonamentalment per què els propietaris s'han animat a posar-los al mercat amb determinades garanties cobertes pel Patronat de l'Habitatge, s'ha aconseguit, en cada mediació en els contractes, una rebaixa en els preus de lloguer pretesos pels propietaris, i per tant una major possibilitat d'accés de les persones amb uns recursos què encara què no eren els més modestos, tenien dificultats per accedir a rendes de mercat d'aquell moment. També ha servit per què el propietaris interessats, se'n preocupin de tenir els seus habitatges en condicions d'habitabilitat.

Avui, les circumstàncies han canviat, ens trobem en una situació de crisi econòmica, en el què, no com a 2004, avui hi ha nombrosos habitatges al mercat, què s'ofereixen pels seus propietaris tan en venda com en lloguer, i a un preus molt inferiors als pretesos els anys d'expansió. Però d'altra banda, ens trobem amb una situació de necessitat important, d'accedir a un habitatge per part de moltes famílies, ocorrent què algunes comencen a veure què ja no poden assumir les rendes què venien pagant.

Donades les circumstàncies actuals, l'Ajuntament, es veu obligat a una revisió a fons del Programa per adaptar-lo a aquestes noves circumstàncies. Es patent què un programa com aquest no pot arribar a persones en situació d'exclusió social, no oblidem què es tracta d'habitatges i contractes directes entre propietari i llogater, en el què l'Ajuntament en pot fer una mediació limitada. Per aquests casos, la Regidoria de Benestar Social està desenvolupant diversos programes d'atenció, havent realitzat l'Ajuntament un important esforç econòmic per incrementar els ajuts amb l'objecte de pal·liar les situacions de major gravetat. També, s'ha nomenat una comissió tècnica per adjudicar habitatges del fons social d'habitatge municipal, destinat a persones en situació de vulnerabilitat per insolvència sobrevinguda i afectades per desnonaments, en el què el Patronat hi destinarà els habitatges adients del parc què gestiona.

Per tot l'anterior, es proposen unes noves condicions del programa d'habitatge buit de Ciutat, adaptat a la situació econòmica actual i a les disponibilitats pressupostàries de l'Ajuntament, el qual posarà a disposició del Patronat de l'Habitatge la dotació pressupostària necessària per abordar el programa, què de moment, gestionarà de forma directe el mateix Patronat, podent decidir els seus òrgans rectors contractar la gestió del mateix, així com tots els termes i condicions per a dur-lo a terme.

Com l'anterior programa "Palma Habitada", s'ofereixen una sèrie de serveis gratuïts i una garantia per impagament de renda a determinats propietaris i usufructuaris d'habitatges buits a Ciutat que es trobin amb un estat de conservació adient per destinar-los a ser llogats, a fi de fomentar, encara més la reducció del preu de lloguer pretès per aquells. És clar que, en la situació en què ens trobem, correspon als poders públics facilitar l'accés a l'habitatge, i per tant, avui, aquest programa només té sentit si aconseguim reduccions del preu, molt per davall dels del mercat actual. Només així, aconseguirem una oferta adequada a la situació econòmica dels ciutadans que no tenen altra opció que residir en habitatges en règim de lloguer. Un altre plantejament, creiem que no es podria acceptar en un moment com aquest.

D'altra banda, aquest programa vol incidir principalment en l'evitació de situacions de desnonament per manca de pagament de les rendes per part dels llogaters, així com donar l'opció d'accés a ciutadans amb més necessitat de protecció. Per això es creu necessari impulsar com a complement del programa, un sistema de subvencions per a determinats llogaters inclosos al mateix que precisin d'un ajut específic. S'ha d'entendre que, encara que s'aconsegueixi una reducció del preu, sempre haurà de ser un preu just pel propietari en atenció a les circumstàncies de l'habitatge. Però en alguns casos, aquell habitatge que serà adequat per a una família segons les seves circumstàncies familiars, no ho serà pel que fa a la renda a satisfer en relació als seus ingressos. Es pretén que a través del sistema de subvencions es pugui cobrir la necessitat d'habitatge a un major nombre de famílies, sempre dins les disponibilitats pressupostàries de l'Ajuntament. També es preveu un ajut excepcional pels casos en què temporalment es vegin en una necessitat puntual de protecció, deixant un temps per a la recuperació o derivació als altres recursos municipals que es posen a l'abast de la població a través de la Regidoria de Benestar Social. En aquests casos s'intentarà una resolució pactada del contracte en un intent d'evitar arribar a la traumàtica situació de desnonament judicial.

Les garanties es podran concedir als propietaris i usufructuaris d'habitatges que s'incorporin al programa, i hagin celebrat un contracte de lloguer amb la persona proposada per mediació del Patronat de l'Habitatge o la gestora del programa, pel termini dels primers anys del contracte en que la Llei fixi la pròrroga forçosa per a l'arrendador, cobrint les incidències que d'aquell se'n derivin, i no s'aplicaran a les posteriors pròrrogues del contracte entre el propietari i el llogater. Per a gaudir d'aquestes garanties, els propietaris o usufructuaris d'habitatges, hauran de ser persones físiques, entitats o persones jurídiques, sempre que no es tracti d'entitats bancàries ni empreses, l'objecte social de les quals sigui la promoció i/o construcció, i, com a mínim, hauran de tenir concertat una assegurança multirisc de la llar, hauran de fixar la renda d'acord amb les indicacions del tècnic del Patronat de l'Habitatge o de l'entitat que gestioni el programa, els habitatges oferts hauran de trobar-se en estat d'habitabilitat adient per ser arrendats, disposar del certificat d'eficiència energètica obligatori, i complir les demés condicions que determini el Patronat de l'Habitatge. El preu del lloguer no podrà superar la quantitat assenyalada a l'informe tècnic que tindrà en compte els diversos aspectes de l'immoble, com per exemple, el nombre de places, accessibilitat i estat de conservació de l'habitatge, i en cap cas, podrà superar la quantitat de 490€/mes, incloses les despeses de comunitat, que en tot cas, assumirà el propietari. El IBI serà en tot cas, a càrrec del propietari, sense possibilitat de

repercussió en el llogater. Seran a càrrec del llogater les despeses per serveis que compti la finca arrendada que s'individualitzin mitjançant aparells comptadors. També serà a càrrec del llogater el TIRSU. S'acceptaran acords entre arrendador i arrendatari mentre siguin més beneficiosos per a l'arrendatari. Es procurarà, la prorrata mensual del TIRSU. Aquest límit màxim en el preu de la renda, podrà ser modificat pel Consell Rector del Patronat d'acord amb el desenvolupament del Programa.

El Patronat i/o la gestora assessorarà i farà mediació en la signatura del contracte de lloguer, i en el cas de què a alguna de les parts li interessi incloure alguna condició, vetllarà per a què no es produeixi perjudici per cap de les parts i especialment, per què no suposi incompliment del programa.

La segona vegada que el propietari rebutgi com a llogater la persona proposada pel Patronat de l'habitatge, o vulgui introduir condicions no conformes amb el programa, o no comparegui a la signatura del contracte sense avís ni justificació acreditada, es podrà produir la baixa del programa de l'habitatge ofert, sense més tràmit.

Al venciment del contracte, el propietari o arrendador que insti la resolució del contracte, haurà de comunicar aquesta circumstància al Patronat o la gestora i no podrà incorporar novament l'habitatge relatiu a aquell contracte fins que transcorrin al manco, dos anys des de la data de venciment contractual. S'excepciona el cas en què hagi hagut conflictivitat durant l'arrendament, no imputable a l'arrendador, valorable pel Patronat.

El Patronat Municipal de l'Habitatge fixarà les condicions i requisits que deuran complir els interessats per accedir a un habitatge adscrit al programa, que, com a mínim, hauran de disposar d'uns ingressos mínims assegurats, i residència legal en territori espanyol.

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 pròrroques-, 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 propietari demostrï 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:

1. Comunicar al Patronat o al gestor del programa la manca de pagament dins els deu (10) primers dies del mes corresponent a la segona mensualitat impagada. En cas de retard en aquesta comunicació es descomptarà proporcionalment de la quantitat garantida els dies de retard.
2. Col·laborar amb el Patronat o la gestora, atorgant els poders i satisfent les taxes judicials corresponents, per procedir a interposar l'acció judicial de desnonament contra el llogater per manca de pagament de les rendes. Aquesta col·laboració s'haurà d'estendre a tots els tràmits en que sigui necessària la seva participació, tant judicials como extrajudicials, especialment a la seva compareixença a l'atorgament d'apoderament *apud acta* i a l'acte del judici. En cas de impossibilitat de comparèixer per a l'atorgament de poder *apud acta*, l'arrendador haurà de facilitar un poder notarial per a plets.
3. Col·laborar amb el Patronat o la gestora, 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 del Patronat o la gestora 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 es signi la resolució de mutu acord.
No es procedirà a abonar cap quantitat en el cas d'enervació de l'acció de resolució del contracte, segons l'establert a la Llei d'enjuiciament civil. Tampoc s'abonarà cap quantitat relativa a períodes posteriors al venciment del contracte.
- 4.- Compromís exprés de retornar els imports rebuts en el cas de cobrament de les rendes garantides.

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.