

**PROPOSTA PEL CONSELL RECTOR.****Patronat Municipal de l'Habitatge i de rehabilitació de barris.**

La Junta de Govern, en sessió de data 9 d'octubre de 2013 va 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.

Així mateix, va 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.

Diu aquell acord que el límit màxim, què en principi es fixa en 490€/mes, podrà ser modificat pel Consell Rector del Patronat d'acord amb el desenvolupament del Programa. I determina que 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.

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.

Dins els termes aprovats per la Junta de Govern, el President del Patronat va resoldre en data 4 d'octubre de 2013, del què es donà compte al Consell Rector el 12 de novembre següent, fixar la concreció dels termes del Programa.

En aquests moments en què ja es dur quasi tres anys de gestió el Programa, procedeix fer una adequació del mateix per adaptar-lo a la situació actual, i intentar millorar aquells punts què s'han detectat com a millorables.

Per una banda, s'està tramitant l'aprovació de la Junta de Govern de l'ampliació de les garanties mitjançant la incorporació de la garantia de desperfectes; però, amb independència de l'aprovació de l'acord, procedeix en aquests moments actualitzar els requisits i condicions per la incorporació al Programa de llogaters i propietaris així com el procediment, així com alguns punts del Programa pels quals el Consell Rector està degudament facultat, com és el límit de la renda màxima, que a aquest moment, donada la situació del mercat, necessita d'actualització per a poder captar un major nombre d'habitatges.

També és necessari que es fixi d'exigència de la renúncia expressa dels arrendadors a la possibilitat de denegar la pròrroga per necessitat prevista a l'article 9.3 LAU, tota vegada que donat el curs termini inicial del contracte -3 anys- l'exercici d'aquest dret està plantejant problemes de gestió, en no poder garantir als llogaters aquest període mínim d'estabilitat a l'habitatge.

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 Gerent del Patronat Municipal de l'habitatge, vista la facultat concedida per Junta de Govern de data 9 d'octubre de 2013 que determina que el límit màxim en el preu de la renda podrà ser modificat pel Consell Rector del Patronat d'acord amb el desenvolupament del Programa, i facultats als òrgans rectors del Patronat per a modificar els termes del mateix, es de l'opinió que, cal elevar al Consell Rector per a la seva aprovació, el següent:

## ACORD

**PRIMER.-** El preu del lloguer dels habitatges que s'incorporin al Programa Palma Habitada no podrà superar la quantitat 540€/mes.

**SEGON.-** Els propietaris o usufructuaris, per incorporar els seus habitatges al Programa hauran d'acceptar la renúncia expressa a la possibilitat de denegar la pròrroga per necessitat prevista a l'article 9.3 LAU.

**TERCER.-** Es modifiquen els requisits dels habitatges i les condicions d'accés per els propietaris que ofereixen habitatges per a la incorporació al programa, que seran els que s'aprovaren pel President el 4 d'octubre de 2013 -l'annex I- amb les modificacions i/o addicions que es recullen a l'annex I que s'acompanya.

**QUART.-** Es modifiquen els requisits que hauran de complir els demandants d'habitatge en lloguer per accedir al Programa, que seran els que s'aprovaren pel

President el 4 d'octubre de 2013 -l'annex II- amb les modificacions i/o addicions que es recullen a l'annex II que s'acompanya.

**CINQUÈ.-** Es modifica el procediment i forma de selecció dels sol·licitants per a cada habitatge incorporat al Programa, que es farà en la forma que es determina l'annex III que s'acompanya, deixant sense efecte el procediment anterior.

**SISÈ.-** Facultar el Gerent per determinar la data d'inici de la aplicació de les modificacions al programa. Els contractes signats amb anterioritat a aquesta data es regiran per les bases actualment en vigor.

**SETÈ.-** Facultar el Gerent per aprovar els models de formularis adaptats a les modificacions aquí aprovades, i si és el cas, aprovades per Junta de Govern, de: a) sol·licitud d'habitatge de lloguer, b) sol·licitud de valoració d'habitatge per incorporació al programa, c) fulla d'encàrrec de l'habitatge; d) model contracte de lloguer.

**VUITÈ.-** Facultar al Gerent per elaborar un text refós i publicar a la pàgina web del Patronat.

Palma a 18 de juliol de 2016.

EL GERENT DEL PATRONAT MUNICIPAL  
DE L'HABITATGE I RIBA

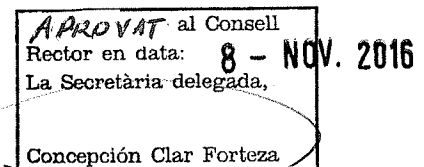
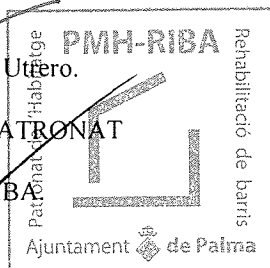
Sgt. Francisco Cifuentes Utrero.

EL PRESIDENT DEL PATRONAT  
MUNICIPAL  
DE L'HABITATGE I RIBA

Sgt. Antoni Noguera Ortega.

Aprovat pel Consell Rector de data: **8 - NOV. 2016**

En dono fe, el Secretari



**ANNEX I.-**

Modificació de l'annex I, de la resolució de President de data 4 d'octubre de 2013 referent als requisits dels habitatges oferts per a la seva incorporació al programa i dels oferents.

a) S'amplia l'apartat B), punt segon, quedant redactat així:

- Tenir condicions d'habitabilitat. els tècnics 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

b) S'amplia a l'apartat B, punt octau, quedant redactat així:

-En el cas de propietaris que hagin tingut expedient anterior dins el Programa de Palma Habitada, no es podran tornar inscriure per termini de dos anys si s'ha donat alguna de les següents circumstàncies:

\*si han incomplert les obligacions resultants del contracte,

\*si s'ha tingut què reubicar el llogater per haver deixat de complir l'habitatge les condicions d'habitabilitat excepte condicionament posterior,

\*si s'ha instat la resolució del contracte per finalització de termini, sense conflictivitat prèvia, degudament acreditada i valorada pels tècnics del Patronat o la gestora,

\*si s'ha retirat del programa abans del transcurs de tres mesos des de l'acceptació del preu fixat dins el programa – encàrrec de gestió-.

c) Es modifica l'apartat D, quedant redactat així:

**D.- Alta de l'habitatge al Programa.**

En cas de conformitat amb la renda fixada, i amb totes les condicions i garanties del programa, es signarà la nota d'encàrrec adjuntant la documentació què se determini, i l'entrega d'una còpia de les claus al Patronat o la gestora. A partir d'aquest moment, l'habitatge quedarà a disposició del programa durant el termini de tres mesos per a designació de llogaters, sense dret a contraprestació de cap tipus.. Transcorregut aquest termini, si encara no s'ha designat adjudicatari, el propietari podrà retirar l'habitatge del Programa i llogar-lo lliurement, previ avís de baixa al Patronat, o a la gestora. La retirada abans d'aquest termini donarà lloc a la impossibilitat d'incorporar novament l'habitatge al programa durant dos anys

Una vegada es determini l'adjudicatari, se citarà al propietari per a la signatura del contracte d'arrendament

d) Es modifica la redacció de l'apartat E, que queda redactat de la següent



manera:

**E.-Signatura del contracte d'arrendament.**

Per a la signatura del contracte acudirán les dues parts a signar a la Seu del Patronat o la gestora, en el dia i hora citats. En aquest acte la part arrendatària farà un lliurament d'un mes de fiança i el pagament total o de la part proporcional del mes, segons el cas.

Es determinarà com es realitzaran els pagaments de subministraments i es signaran tots els documents relatius al contracte que són els que s'assenyalen a continuació:

- Contracte d'arrendament segons L.A.U.
- Document de lliurament de claus i declaració membres que viuran al domicili.
- Document d'aval, en el cas que la part arrendatària necessiti avalista.
- Document d'inventari de mobles i estris si n'es el cas.

En el cas que el propietari estigui interessat en què consti un inventari de mobles de l'habitatge, ho haurà de manifestar a la fulla d'encàrrec, i facilitar al Patronat dit inventari segons model disponible al Programa, amb una anterioritat mínima de tres dies a la data prevista per a la signatura del contracte.

**e) Es modifica l'apartat F, quedant redactat així:**

**F.- Requisits per el cobrament de les garanties del programa.-**

Per a poder cobrar les garanties del programa els propietaris hauran d'estar al corrent de pagament d'impostos, taxes, multes i demés obligacions envers l'Ajuntament de Palma i el Patronat de l'habitatge, així com al corrent de les seves obligacions Tributaries i amb la Seguretat Social.

La petició de l'activació de la garantia implicarà la autorització al personal del Patronat per a interessar d'ofici a les administracions corresponents la informació que justifiqui el compliment d'aquestes obligacions.

En el cas de la garantia de desperfectes, si s'ofereix, també haurà de constar acceptació de incorporar l'habitatge dins el Programa de vell nou, i justificació de la reparació dels desperfectes mitjançant les factures de la reparació i/o dels materials.

**ANNEX II. Modificació de l'annex II, de la resolució de President de data 4 d'octubre de 2013 referent als requisits que hauran de complir els sol·licitants d'habitatge per accedir al Programa.**

**a) Es modifica l'apartat A, quedant redactat així:**

**A.- Requisits per a poder-se inscriure.-**

Es poden inscriure en el programa de "PALMA HABITADA" les persones físiques o unitats de convivència constituïdes per varies persones físiques 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 d'inscripció.

Mentre no es modifiquin o ampliïn, en funció de les circumstàncies socials, econòmiques, de mercat, o qualsevol altres degudament justificades, les condicions i requisits que han de complir els interessats a accedir a un habitatge adscrit al programa, són:

- a) Ser major d'edat o estar emancipat/da.
- b) Acreditar una residència legal, actual, efectiva i continuada d'un mínim de sis mesos al municipi de Palma de Mallorca. En el cas d'estrangers, a més dels requisits anteriors, han de tenir autorització de residència en el territori nacional. En casos de violència contra la dona, degudament acreditada mitjançant sentència o ordre d'allunyament, no s'exigirà termini mínim de residència a Ciutat.
- c) 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'esser víctimes de violència de gènere, sempre que sigui el seu únic habitatge.

\*Aquelles persones amb una discapacitat reconeguda mitjançant certificat metge o certificat 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. Sempre i quan els propietaris posin el domicili de la seva propietat a disposició de la borsa de Palma Habitada.

\*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.

- d) Tenir uns ingressos assegurats almenys durant la primera anualitat de contracte, l'import estimat dels quals, sigui d'un mínim igual a 1 vegada l'IPREM, i sense que puguin superar 2,5 vegades IPREM.
- e) Aquelles persones que estiguessin per davall de les condicions econòmiques mínimes, podran accedir al Programa sempre i quan siguin avalades per persones que tinguin capacitat econòmica suficient a criteri del Patronat. S'acreditarà la capacitat econòmica mitjançant l'aportació d'informes i/o dipòsits bancaris, titularitat d'immobles, percepció de salaris i/o rendes, etc. En aquest cas, no es tindrà dret a subvenció.
- f) En cas d'haver estat objecte de desnonament per manca de pagament de les rendes, només s'acceptarà la seva incorporació al programa si s'acredita alguna d'aquestes circumstàncies:
  - Que es tracti de persones o unitats de convivència amb ingressos on la renda impagada superi el 35% dels ingressos mensuals nets. En aquest cas caldrà acreditar la concurrència d'un fet causant, clarament identificat, que justifiqui la impossibilitat de fer front al pagament del lloguer, i que hagi esdevingut amb posterioritat a la formalització del contracte de lloguer.
  - Que es tracti de persones o unitats de convivència que hagin estat desnonats d'un habitatge del Patronat de l'Habitatge, o deutors del mateix. En aquest cas, caldrà acreditar el pagament de les rendes i demès quantitats degudes i es justifiqui una millora en les seves circumstàncies personals i/o econòmiques per poder, d'ara endavant, afrontar el lloguer.
- g) En cas d'haver estat objecte d'activació de garanties per impagament de rendes o desperfectes dins el Programa de Palma Habitada, s'haurà de justificar l'abonament al Patronat dels imports satisfets per aquests conceptes i altres despeses, com honoraris i costes judicials, així com també l'abonament als propietaris de les rendes i desperfectes no cobertes per les garanties activades.
- h) En el cas de persones o unitats familiars que hagin signat resolució del contracte dins el programa de Palma Habitada, hauran d'haver satisfet, almenys les sis primeres mensualitats de lloguer. La nova incorporació al programa, si interessa, es podrà sol·licitar transcorreguts dos (2) anys des de la resolució de l'anterior contracte.
- i) 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.
- j) 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. A tal efecte, haurà d'estar en condicions psicològiques adients per a poder desenvolupar les activitats de la vida diària i de relació amb els propietaris i la comunitat de

l'edifici. A tal efecte, si es considera necessari, el Patronat podrà interessar la presentació de informe social i clínic que haurà de ser formalitzat, datat i signat pel centre de Salut mental de referència vinculat a la xarxa de salut mental. Aquest informe haurà de contenir menció expressa de que la persona no presenta trastorns psíquics que puguin produir alteracions de la convivència o de la cura de l'habitatge. El Patronat podrà també interessar qualsevol altre documentació als efectes d'acreditar el compliment d'aquest requisit.

- k) 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

**b) S'afegeix al final de l'apart B, el següent:**

Els ingressos estimats dels sol·licitants seran comprovats prèviament a la signatura del contracte, amb l'objecte de determinar si son suficients per complir les obligacions derivades del mateix.

En el cas de que no fos així, no es podrà procedir a la firma del contracte. S'incorporaran les dades actualitzades amb la finalitat de participar en posteriors encreuaments adaptats a la nova situació, sempre que els ingressos actualitzats es trobin dins els límits per accedir al programa; en cas contrari es procedirà a donar de baixa la sol·licitud.



### **ANNEX III.- Procediment general de inscripció i selecció dels demandants d'habitatge.**

Incorporat un habitatge al programa, se seleccionaran els possibles adjudicataris segons el procés següent:

1.- Abans de realitzar la selecció dels sol·licitants pels habitatges disponibles, es remetrà per mail a la OAD (Oficina Anti-desnonaments) les característiques concretes del/dels habitatge/s disponible/s, per que l'OAD indiqui la reserva de l'habitatge per a la seva adjudicació prioritari a algun dels seus usuaris.

En aquest cas, la OAD aportarà dins el termini de dos (2) dies hàbils, l'expedient complet del beneficiari que inclourà:

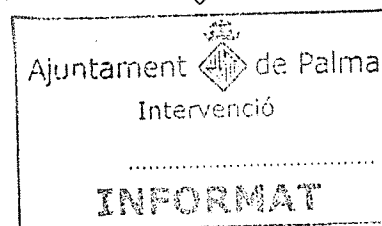
1. Fitxa model del programa degudament emplenada
2. Documentació completa annexa de la sol·licitud
3. Informe complet de la OAD que justifiqui que a mes de complir els requisits d'ingressos mínims del Programa palma Habitada, es motivin les raons de la seva prioritat, d'acord amb les bases aprovades que la OAD tingui aprovades i publicades.
4. Informe complet de la OAD sobre l'acreditació dels requisits per tenir dret a subvenció d'acord amb la Normativa aprovada del Programa.
5. La proposta d'adjudicació degudament signada del president on es motivi la treta d'aquest/s habitatge/es de l'encreuament
6. La proposta de concessió de subvenció degudament signada del president.

Un cop efectuat aquest punt, el PMH podria excepcionar la inclusió de l'habitatge dins l'Encreuament, i continuar amb la tramitació prevista a aquestes bases amb la signatura del contracte, efectuant-ne el seguiment des de l'OAD incloent les actualitzacions i revisions de la subvenció si fos el cas, el mateix que la intermediació amb els propietaris per a qualsevol incidència que pogués sorgir arrel del contracte signat.

2.- De entre tots els sol·licitants amb documentació completa a la data fixada per realitzar la tria, es seleccionaran els que tinguin uns ingressos suficients per fer front a la renda, inclosos els que puguin ser beneficiaris de subvenció al inici. Per a ser seleccionat per a un habitatge concret, la seva renda, no suposarà una càrrega major del 35% dels seus ingressos, a l'inici del lloguer.

En els casos en que d'acord amb la normativa de subvencions del programa, es pugui tenir dret a subvenció i hi hagi disponibilitat pressupostària, aquest percentatge podrà ser inferior, d'acord amb el que determinin les bases que les regulen.

3.- De entre els resultants, s'encreuaran les característiques de l'habitatge i les demandes de la sol·licitud en els termes de: disponibilitat d'ascensor,



accessibilitat i existència o no de mobles a l'habitatge.

4.- De entre els resultants, es triaran aquells en què la composició familiar esgoti la capacitat de l'habitatge, sense superar-la, si n'hi ha, i si no n'hi ha dels que més si apropin. En el cas de que la capacitat sol·licitada sigui superior a la necessària d'acord amb la composició familiar, s'haurà de justificar degudament aquesta necessitat, quedant a discreció del Patronat la seva acceptació o no.

5.- Efectuades les anteriors tries, les víctimes de violència de gènere, acreditada, tindran preferència a l'hora de ser proposades com adjudicatàries si l'habitatge es adient i com a màxim dues places de capacitat superior al sol·licitat. Si no existís cap amb aquest perfil, la data de validació de la sol·licitud – amb documentació completa-, donarà el dret a la preferència en l'adjudicació de l'habitatge.

De entre els resultants de les tries successives, i sempre què l'habitatge sigui adequat pels seleccionats, s'oferirà l'habitatge al primer de la llista i en cas de renúncia d'aquest, s'oferirà als següents successivament. No s'assignarà cap habitatge en concret quan, per modificació de les circumstàncies econòmiques de la unitat de convivència, els ingressos nets hagin passat a ser superiors o inferiors als límits màxim i mínim determinats al programa. Mentre no es modifiquin la forma de selecció pel Gerent del Patronat, motivat per millorar la gestió del servei, l'assignació dels pisos es farà de un en un per ordre d'entrada de l'encàrrec de gestió del propietari de l'habitatge al Patronat. Cada aspirant podrà renunciar, sense causa justificada, una sola vegada a l'habitatge que se l'ha convidat a visitar, sense què això suposi la baixa del programa. El segon cop es considerarà baixa directe del programa.

En cas de haver-hi, en el moment de la selecció, varis habitatge adients pels primers seleccionats, s'oferirà a cada un l'habitatge mes adient tenint en compte una millor proporció entre la renda i els ingressos, que importi una menor quantia de subvenció, si procedeix aquesta.

Les zones de preferència d'ubicació de l'habitatge interessades pels sol·licitants, només es tindran en compte per a l'assignació de l'habitatge quan es justifiqui per circumstàncies personals i excepcionals, degudament acreditades, i sense què en doni lloc a preferència. Per valorar aquesta excepcionalitat es crearà una comissió mixta (Gerència/SS.JJ./SS.TT./SS.SS) que estudiï les peticions realitzades. Aquesta situació d'excepcionalitat ha de quedar reflectida a l'expedient.

6.- Es publicarà a la web del Patronat amb un dia d'antelació la realització efectiva de la selecció dels sol·licitants pels habitatges disponibles. Mentre no es modifiqui, això es farà amb les demandes rebudes fins el mateix dia de l'encreuament.

7.- Es citaran els primers seleccionats per a visita a l'habitatge. La no compareixença a la visita a l'habitatge sense causa justificada, així com la manifestació per segona vegada de no estar interessat a un habitatge visitat suposaran la baixa del programa. En els dos casos podran presentar una nova sol·licitud al Programa.

8.- Revisats els expedients dels interessats, es donarà un termini de un (1) dia hàbil al primer possible adjudicatari per a l'acceptació de l'habitatge i així successivament en el cas de renunciés. En el cas de renúncia en aquesta fase del procediment es procedirà a la baixa automàtica de la sol·licitud.

9.- Si en el futur es determina per l'aprovació del PGOU, una zona on s'ha de prioritzar la població de joves, s'incorporarà al programa de la forma que correspongui.

#### **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, del Patronat o d'altres organismes municipals, 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) En el cas de llogaters del programa que, a criteri del Patronat Municipal de l'Habitatge o la gestora del programa, necessitin ser traslladats de forma immediata a un altre habitatge dins el programa per haver esdevingut inadequat, per a les seves circumstàncies personals, familiars, o econòmiques, o per circumstàncies de l'habitatge.
- c) En els casos a proposta de l'OAD, ja esmentats anteriorment.

#### **Questions generals.-**

La inscripció o sol·licitud d'habitatge, per si mateixa, no dóna lloc a cap altre dret ni suposa, en particular, la adjudicació automàtica de cap habitatge.

La notificació de les comunicacions i resolucions al sol·licitant es farà, preferentment al telèfon, SMS, o correu electrònic facilitat per aquell, i en el seu defecte, al domicili que figure a la sol·licitud d'inscripció.



Moment de compliment dels requisits i modificacions de les inscripcions.- Els requisits exigits per ser inscrits dins el programa de Palma Habitada s'hauran de complir efectivament en el moment de la presentació de la sol·licitud d'inscripció i mantenir-se al llarg de tot el període de vigència, i especialment en el moment de la signatura del contracte. Les persones inscrites en el programa de Palma Habitada estaran obligades a comunicar qualsevol modificació de les dades presentades. Des del moment de la comunicació el sol·licitant serà valorat en la selecció d'acord amb les circumstàncies modificades, però tenint en compte la data de entrada inicial de la sol·licitud. El incompliment del deure establert en aquest apartat podrà donar lloc, si és el cas, a la cancel·lació de la inscripció de la persona o unitat de convivència.

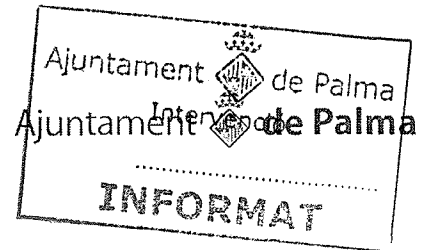
Vigència de la inscripció.- La inscripció en el programa de Palma Habitada, en el cas de demandants d'habitatges, tindrà un any de vigència a comptar des de la data de validació de la sol·licitud, arribat aquest termini i durant els tres mesos següents, el sol·licitant haurà de presentar la renovació/actualització de la seva sol·licitud, amb tota la documentació que precisi, i en cas de no fer-ho es produirà la baixa automàtica de l'expedient.

Baixes del llistat de sol·licitants d'habitatge.- La baixa es realitzarà per qualsevol dels següents motius:

- a) A petició de l'interessat.
- b) Per renúncia, sense causa avaluable pel Patronat, a l'habitatge pel qual s'ha proposat al sol·licitant com a adjudicatari. També s'entendrà com a renúncia a aquests efectes, la no compareixença davant el Patronat per formular l'acceptació de l'habitatge, transcorreguts dos (2) dies hàbils des de la citació via SMS.
- c) Per no compareixença, sense motiu suficient que ho justifiqui, a la signatura del contracte o impossibilitat de procedir a la signatura per causes que li siguin imputables.
- d) Per la manifestació en dues ocasions de no estar interessat, a un habitatge visitat, amb independència del lloc que l'hi correspongui al llistat de seleccionats.
- e) Per no compareixença sense avís previ, en dues ocasions, en les quals hagi confirmat la seva assistència, a una visita a un habitatge.
- f) La no compareixença a dues visites d'habitatge després de la citació via SMS.
- g) La declinació a visitar dos habitatges a l'hora de ser citat.

A tots els supòsits, manco el contingut al punt c), es podrà presentar una nova sol·licitud. D'haver-se donat el punt c) hauran de haver transcorregut dos (2) anys des del fet.

Inadmissió de sol·licituds.- No seran admeses i per tant no formaran part de la bossa de sol·licitants:



- a) Aquells que hagin gaudit, en qualsevol moment, d'un contracte de lloguer dins el programa, com a titulars d'un contracte o formant part d'una unitat de convivència, i s'hagin hagut d'activar garanties.
- b) Els que resultin deutors del Patronat per rendes o altres despeses.
- c) Aquells que hagin gaudit d'un habitatge municipal o dins el programa, i hagin tingut una actitud inadequada, o provocat queixes de la comunitat, o realitzat un mal ús de l'habitatge.
- d) Aquells que presentin unes característiques tals que puguin produir alteracions de la convivència o de la cura de l'habitatge.

En els casos a) i b), es podrà acceptar la seva sol·licitud si es compleixen les condicions especificades a l'annex II, apartat A, punt g).

**ANNEX IV.- Ingressos màxims i mínims per accedir al programa com a demandant.**

Es manté l'annex IV, per quan l'IPREM no ha sofert variacions.