

Adequació de les rendes dels habitatges municipals que gestiona el Patronat Municipal de l'Habitatge i de Rehabilitació Integral de Barris (PMHRIBA)

El Ple de l'Ajuntament de Palma en sessió de dia 27 de setembre de 2018 va aprovar l'acord que es transcriu a continuació:

Primer.- Els habitatges, de caràcter social, què gestiona el Patronat, s'adjudicaran d'acord amb els requisits i criteris què venguin determinats per les bases de cada procediment o condicions d'adjudicació que siguin d'aplicació, i en cas que no s'especifiqui, s'aplicarà el següent:

- a) Els ingressos màxims ponderats anuals dels adjudicataris no podran superar 2,5 vegades el IPREM, sense perjudici del que es determina pels actuals ocupants al punt Tercer del present acord.
- b) En qualsevol cas, en el moment de la signatura del contracte de lloguer, s'haurà d'acreditar l'existència d'una font regular de ingressos, amb una duració prevista mínima de al manco 6 mesos. Els ingressos mínims ponderats anuals seran d'un mínim de 0,5 vegades el IPREM. Tindran la consideració de ingressos futurs, el trobar-se pendent de rebre els citats ingressos de forma imminent i què aquests puguin ser acreditats documentalment. En cas de treballadors fixos discontinus, el càlcul dels ingressos es realitzarà calculant la mitjana dels ingressos estimats.
- c) Per calcular els ingressos ponderats anuals, es computaran els rendiments de treball i/o rendiments d'activitats econòmiques, professionals y artístiques y/o beques, prestacions d'atur, pensions o subsidis, pensions compensatòries que es rebin de ex-cònjuge, interessos i rendes, i qualsevol altre ingrés declarat. Pel càlcul es prendrà com a referència els ingressos estimats anuals totals de tots els membres de la unitat de convivència que estiguin allotjats o hi hagin d'estar a l'habitatge, siguin familiars o no. Es computaran els ingressos estimats de l'exercici econòmic corresponent en què es valorin, què es posarà en relació amb els percebuts l'exercici econòmic immediatament anterior, atenent a la Declaració de la Renda corresponent a l'exercici econòmic immediatament anterior a la data de valoració, amb període de declaració vençut, si s'hagués presentat. En cas de no tenir obligació de presentar dita declaració, a més de la constància d'aquesta circumstància, s'aportarà una declaració jurada dels ingressos anuals amb indicació de la seva procedència, amb la documentació acreditativa de què es disposi.

A efectes de calcular els ingressos anuals ponderats estimats es seguirà la següent regla:

$$I = (R+B) \times N$$

On:

I = Ingressos Ponderats.

R = Ingressos estimats durant l'anualitat en que es valorin. En cas de què la situació laboral sigui estable, o es percebi pensió, i s'hagi presentat declaració de IRPF es tindrà en compte la Part General Base Imposable (Casella 507 Declaració Renda) i/o altres ingressos que es percebin.

B = Rendes Exemptes (Casella 529 Declaració de la Renda) i/o altres ingressos que es percebin.

N = Coeficient de ponderació relatiu al nombre de membres de la unitat familiar.

1 o 2 membres = N= 1,00

3 membres = N= 0,95

4 membres = N= 0,90
5 y 6 membres = N= 0,85
Més de 6 membres = N= 0,80

A aquests efectes s'entendrà com unitat de convivència el grup de persones físiques que, amb independència de l'existència o no de relació de parentesc, habitin o tinguin intenció de conviure en el mateix habitatge.

Segon.- La renda màxima dels habitatges es fixa en 4,5€/m². de superfície útil. Es computarà una superfície útil màxima d'habitatge de 90m², amb independència de que sigui superior. La revalorització dels preus es fixarà al contracte com a potestat de l'administració d'acord amb el índex de garantia de competitivitat –IGC-, però només s'aplicarà quan així ho consideri i ho acordi el Consell Rector del Patronat. Als habitatges que mantinguin la qualificació d'habitatge protegit se li aplicarà el preu màxim que determini la normativa que li sigui d'aplicació, si fora inferior al màxim que es fixa al present acord.

Tercer.- Adequació de la renda variable en atenció a la capacitat econòmica: La renda a satisfer pels llogaters serà la que, sense ser inferior al 107€/mes, resulti d'aplicar al preu màxim que correspongui a cada habitatge, un coeficient corrector per a què la càrrega que suposa la renda efectiva a satisfer en relació als ingressos de la unitat de convivència no superi els següents percentatges:

- a) el 20% dels ingressos estimats ponderats anuals de la unitat de convivència, per aquelles unitats amb ingressos ponderats inferiors a 2 IPREM.
- b) el 25% dels ingressos estimats ponderats anuals de la unitat de convivència, per aquelles unitats amb ingressos ponderats iguals o superiors a 2 IPREM i inferiors a 2,5 IPREM.
- c) el 30% dels ingressos estimats ponderats anuals de la unitat de convivència, pels casos excepcionals d'ocupants actuals amb ingressos ponderats iguals o superiors a 2,5 IPREM, .

Per a l'aplicació del coeficient corrector, amb el límit establert, els arrendataris hauran d'aportar, prèviament a la firma del contracte i anualment, durant el mes d'octubre de cada any, o el mes que determini el Consell Rector, la documentació acreditativa dels ingressos totals de les persones residents a l'habitatge adjudicat. En el mateix termini hauran d'aportar la documentació que acrediti el compliment dels requisits que s'exigeixin per accedir a un habitatge social municipal, i/o autoritzar al Patronat per consultar aquestes dades si obren a altres administracions. El Patronat determinarà la documentació mínima a aportar. La nova renda a aplicar, si fora el cas, s'aplicarà a partir del més de gener de cada any.

El coeficient corrector es mantindrà sense variació per aquelles unitats de convivència amb ingressos iguals o inferiors al 0,8 IPREM si la variació dels ingressos no supera en més o en menys un 5% dels ingressos computats en el moment de la determinació del coeficient corrector.

Es podrà sol·licitar la revisió del coeficient corrector de forma extraordinària en qualsevol moment durant l'any, per una sola vegada, amb la finalitat d'ajustar el coeficient aplicable en casos de increment o disminució substancial d'ingressos, o situacions familiars o personals especials que afectin a la càrrega de la renda a satisfer, el què haurà d'anar informat pels treballadors socials del Patronat. Igualment, els

treballadors socials del Patronat podran informar la revisió quan així ho considerin i existeixin les raons anteriorment dites per a justificar la revisió. S'entendrà que el increment o disminució de ingressos és substancial si suposa al manco una variació en còmput anual del 25% dels ingressos i impliqui una variació de la renda efectiva a abonar d'un mínim del 20%.

Es podrà deixar d'aplicar dit coeficient corrector quan es doni alguna de les circumstàncies següents:

*Mal ús de l'habitatge o de les zones comunes de l'edifici.

*Demora en el pagament de lloguer i/o altres despeses que corresponen a l'arrendatari.

*Informe desfavorable, degudament justificat, dels serveis socials del Patronat. Es fonamentarà amb indicis de major capacitat econòmica de la declarada, en el incompliment del contracte social, en el comportament inadequat o molest en relació als veïnats de l'edifici o de la barriada, o qualsevol altre que suposi una alteració de la convivència a l'habitatge o el seu entorn.

*La no acreditació dels ingressos familiars obtinguts quan sigui requerit pel Patronat, o en el mes de febrer de cada any. En aquest cas es presumirà que no escau l'aplicació del coeficient.

*La manca de comunicació al Patronat del increment de ingressos de la unitat de convivència en més d'un 25%.

*El incompliment del contracte social.

Es determinarà anualment, tenint en compte les despeses comunitàries estimades tenint en compte les hagudes a l'annualitat anterior, la quota a satisfer mensualment en concepte de despeses generals, quedant com a despesa assimilada a la renda.

Quart.- Aplicació del present acord i període transitori per a contractes de lloguer vigents a la data d'aprovació del present acord: Als contractes que es signin a partir de l'aprovació del present acord se'ls hi aplicarà el què aquí es determina a partir de la signatura del contracte. El Patronat durà a terme el procés d'adaptació dels contractes vigents o en pròrroga, progressivament, atenent a les clàusules dels mateixos, amb l'objecte de que, en la mesura del que sigui possible, s'adaptin al sistema de fixació de rendes previst en el present acord.

Pels llogaters què es trobin en una situació de vulnerabilitat que els hagi provocat la impossibilitat d'estar al corrent de les rendes segons el sistema aplicat anteriorment, o el preu fixat fins ara els resulta molt gravós, se'ls podrà aplicar retroactivament el sistema de preus del present acord, acordant el que sigui procedent per facilitar-li el compliment de les seves obligacions en la forma que es consideri més adient pels treballadors socials del Patronat. A tal efecte, s'estudiarà de manera individualitzada cada cas, per adaptar les rendes pendents a la situació econòmica dels llogaters.

Els actuals ocupants, els ingressos dels quals superin el límit màxim de ingressos fixats, podran continuar a l'habitatge sempre què hi hagi raons de caràcter social, acreditades documentalment i amb el corresponent informe social, que recomanin el seu manteniment a l'habitatge. En cas contrari, se'ls hi concedirà el termini màxim d'un any per desallotjar l'habitatge. A tal efecte, es podrà tenir en compte la convivència a l'habitatge de fills menors de 25 anys perceptors de rendes de treball, existència de persones amb discapacitat, afectats per violència de gènere o víctimes de terrorisme, així com d'altres circumstàncies de vulnerabilitat social.

Pel manteniment dels llogaters a l'habitatge adjudicat, hauran de complir els límits de ingressos exigits per accedir a un habitatge social municipal, el que es comprovarà cada any durant el mes que es fixi per a l'aportació de documentació amb l'objecte de fixació de les rendes, o quan siguin requerits per aportar dita documentació.

Els contractes es subjectaran a la normativa d'arrendaments urbans vigent a data de celebració de contracte.

En els casos en que l'adjudicació es realitzi en compliment de l'obligació legal de real·lotjament o retorn, els ingressos màxims es determinaran per la normativa que sigui d'aplicació, sense perjudici de què, transcorregut el termini inicial del contracte, es revisi la situació als efectes de procedir o no a la pròrroga del contracte en atenció als límits indicats per els demés adjudicataris, en la forma que s'ha dit anteriorment.

Pels habitatges subjectes a pròrroga forçosa de la recollida a la Llei d'arrendaments urbans de 1964, s'estarà als increments de renda fixats a la normativa d'aplicació. Als preus d'aquests habitatges, no se'ls hi aplicarà cap coeficient corrector.

Cinquè.- El Consell Rector del Patronat, atenent a les necessitats i circumstàncies que es produeixin en el futur, podrà determinar el programes de destí dels habitatges, modificar els ingressos màxims i mínims per accedir als habitatges, modificar els coeficients correctors determinats al present acord, determinar la renda mínima a satisfer en atenció a les variacions de la pensió no contributiva i els seus complements, determinar criteris per a què s'apliqui la quota de despeses comunitàries, així com fixar l'índex de revalorització de renda si fora distint del de desindexació, devent publicar els canvis en la mateixa forma que la publicació del present acord. Així mateix, acordarà de forma individualitzada i justificada mitjançant informe social, l'aplicació si fora el cas, de l'aplicació de coeficient corrector d'adaptació de la renda en els casos de adjudicataris titulars de dipòsits bancaris el import total del quals superi el import de 3 vegades IPREM en còmput anual.

Sisè.- El Gerent del Patronat, queda facultat per acordar les modificacions dels contractes d'arrendament actualment vigents, adoptar les mesures de transició oportunes dins el marc del present acord, fixar anualment la renda efectiva a satisfer, la quota per despeses generals i demés resolucions per a fer possible l'aplicació del present acord.

Setè.- Publicar el present acord al Boib i a la pàgina web del Patronat.

Contra aquest acte administratiu, que exhaureix la via administrativa, es pot presentar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, d'acord amb l'article 123 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. El termini per interposar-lo és d'un mes comptat des de l'endemà de la publicació. En aquest cas no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que no s'hagi resolt el de reposició. El recurs de reposició potestatiu s'haurà de presentar al Registre del Patronat Municipal de l'habitatge, al Registre General d'aquest Ajuntament o a les dependències a què es refereix l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, abans esmentada, i s'entendrà desestimat quan no s'hagi resolt i notificat la resolució, en el termini d'un mes, comptat des de l'endemà de la seva interposició, i en aquest cas quedarà expedita la via contenciosa administrativa. Si no s'utilitza el recurs potestatiu de reposició, es pot interposar directament recurs contenciós administratiu, d'acord amb l'article 123 abans esmentat i el que disposa la

Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant el Jutjat Contenciós Administratiu o la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia, segons les competències determinades pels articles 8 i 10 de la Llei 29/1998, en el termini de dos mesos comptats des de l'endemà de la publicació, tot això sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que es consideri convenient.

**El Presidente del Patronat
Municipal de l'Habitatge-RIBA**

José Francisco Hila Vargas