

ANNEX I.- Requisits dels habitatges oferts per a la seva incorporació al programa i dels oferents.

A.- Persones què poden oferir habitatges:

Els propietaris, usufructuaris o els qui tinguin similars facultats de disposició, d'habitatges, persones físiques; així com, les persones jurídiques i altres entitats, sempre i quan NO es tracti d'entitats bancàries ni empreses, l'objecte social de les quals sigui la promoció i/o construcció immobiliària.

B.- Els requisits que s'han de complir en relació als habitatges són:

- Estar situats en el municipi de Palma de Mallorca.
- Tenir condicions d'habitabilitat. Els tècnics del Patronat de l'habitatge verificaran les condicions d'habitabilitat.
- Tenir contractada una pòlissa d'assegurança de la llar que abraci continent, contingut i responsabilitat civil.
- Estar al corrent de pagament de la comunitat de propietaris, I.B.I i de la taxa de recollida de residus sòlids urbans.
- Quan hi hagi subministres comunitaris que afectin a l'habitatge ofert, la comunitat de propietaris haurà d'estar al corrent de pagament dels mateixos. (p.e. manteniment ascensor, comptador comunitari d'aigua, etc.)
- Tenir contractats i donats d'alta els subministraments de l'habitatge (aigua, llum, gas etc..).
- Seguir les indicacions del personal tècnic del programa per adequar l'habitatge per a l'arrendament si fos necessari. (retirada de mobiliari i decoració, arranament d'instal·lacions etc..)
- En el cas de propietaris que hagin tingut expedient anterior dins el Programa de Palma Habitada, no es podran tornar inscriure si han incomplert les obligacions resultants del contracte, o si s'ha tingut què reubicar el llogater per haver deixat de complir l'habitatge les condicions d'habitabilitat excepte condicionament posterior, o 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, dins el termini dels dos darrers anys.
- L'oferent haurà d'acceptar el preu màxim fixat pels tècnics del Patronat o la gestora del Programa, amb el límit i condicions fixades a l'acord d'aprovació del programa per la Junta de Govern, o pels òrgans rectors del Patronat si modifiquessin aquells.

C.- Valoració de l'habitatge.-

Els propietaris que vulguin incorporar el seu habitatge a la borsa de lloguer hauran de presentar una sol·licitud de valoració i inclusió al programa. Es procedirà a fer una valoració tècnica de la renda màxima dins el Programa, prèvia visita a l'immoble, tenint en compte les particularitats de cada habitatge, la renda màxima fixada pel Programa, i la rebaixa del preu en relació al mercat.

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 relaciona en el model què s'acompanya al present annex, 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.

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

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.
- Relació de mobles i estris i l'Estat general de l'habitatge.
- Document de lliurament de claus i declaració membres que viuran al domicili.
- Document d'aval, en el cas que la part arrendatària necessiti avalista.

F.- Requisites per el cobrament de les garanties del programa.-

Per a poder cobrar les garanties del programa el 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. Igualment hauran d'estar al corrent dels rebuts de l'assegurança multirisc.

ANNEX II. Requisits què hauran de complir els sol·licitants d'habitatge per accedir al Programa.

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 diverses 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 què 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 mèdic 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 què 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) No haver estat objecte de desnonament per manca de pagament de les rendes, llevat que es tracti de persones o unitats de convivència amb ingressos on la renda no pagada 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 què hagi esdevingut amb posterioritat a la formalització del contracte de lloguer. Tampoc haurà d'haver estat objecte de desnonament d'un habitatge del Patronat de l'Habitatge, o deutor del mateix, a no ser què aboni al Patronat les rendes i demès quantitats degudes i justifiqui una millora en les seves circumstàncies personals i/o econòmiques què justifiquin què d'ara endavant podrà afrontar el lloguer.
- g) No haver estat objecte de desnonament per manca de pagament de les quotes hipotecàries, o estar en tramitació l'execució hipotecària, o s'hagi procedit a la dació en pagament. En aquest cas caldrà justificar què no es pot aplicar el que determina la normativa què regula el fons social estatal d'habitatge.
 - h) No haver estat objecte d'activació de garanties per impagament o desperfectes dins el Programa de Palma Habitada, salvo que abonin al Patronat els imports satisfets per aquests conceptes i altres despeses, com honoraris i costes judicials.
 - i) 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.
 - j) No trobar-se incapacitat per obligar-se contractualment, llevat representació legal o autorització judicial substitutòria.
 - k) No haver estat objecte de sanció ferma o rescissió de contracte per incompliment de la normativa dels habitatges públics o protegits.

B.- Ingressos dels sol·licitants.-

El càlcul estimat dels ingressos del sol·licitant/s s'efectuarà a partir de les dades que constin a la documentació que acrediti la generació de ingressos per al menys el primer any del possible contracte. A tal efecte, el demandant d'habitatge haurà d'aportar tota la documentació necessària per a justificar-ho, d'acord amb la seva particular situació personal. Això se farà tenint en compta la situació de tots els membres què hagin de residir a l'habitatge.

En quan a la determinació estimada dels ingressos, s'estarà al següent:

En els casos en què s'hagi presentat declaració de la renda relativa a l'últim període impositiu, se partirà de les quanties de la base imposable general i de l'estalvi, regulades en els articles 48 i 49 respectivament, de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques. A tal efecte, es tindrà en compte efectes indicatius, les declaracions de IRPF presentades en els casos en que la situació econòmica no hagi variat des de la darrera declaració, juntament amb la documentació justificativa de la no variació, o si és el cas, incorporant les variacions. El Patronat podrà demanar altres informacions, incloent una declaració responsable dels ingressos, a efectes de determinar els ingressos reals del sol·licitant o de la unitat.

Si es tracte de treballadors autònoms o professionals, se completarà aquesta documentació amb les declaracions trimestrals de renda i de IVA presentades a partir de l'exercici impositiu presentat.

En els casos en què no s'hagi presentat declaració de la renda, s'estarà a la renda personal disponible, i s'estimaràn computant els rendiments obtinguts amb reducció de les cotitzacions a la seguretat social o mutualitats generals obligatòries, així com les retencions de IRPF.

La quantia resultant es convertirà en nombre de vegades el IPREM en vigor durant el període a

què es refereixin els ingressos què s'hagin d'evaluar/estimar.

Per valorar els ingressos assegurats almenys durant la primera anualitat de contracte es contemplaran les següents situacions:

1. Contracte fix.
2. Contracte indefinit.
3. Contracte fix discontinu treballant més de sis mesos a l'any (se sumen les quantitats que ingressin en els mesos treballats i es divideixen entre un any, del resultat es calcula un 35%).
4. Contracte eventual de durada superior a un any.
5. Contracte eventual de durada igual a un any, amb certificat de l'empresa amb el compromís que tindrà més d'un any de contracte.
6. Contracte eventual de durada inferior a un any i superior a 6 mesos, amb una antiguitat mínima en l'empresa d'1 any (aprox.) i amb certificat de l'empresa amb el compromís que tindrà més d'un any de contracte.
7. Contracte per obra o servei amb data de finalització de contracte superior a un any, contracte per obra o servei amb o sense data de finalització amb certificat de l'empresa amb el compromís que tindrà més d'un any de contracte.
8. Empleat de la llar, amb contracte per temps indefinit o amb una durada superior a un any.
9. Els autònoms o professionals han de portar com a mínim 1 any exercint la mateixa activitat econòmica i amb declaracions de la renda positives.
10. Interins que portin com a mínim 1 any treballant com a interí.
11. En el supòsit d'estar en l'atur, tenir prestació d'un mínim d'1 any.
12. Els qui cobrin pensions, beques o subsidis (atur, ajuda familiar) cal acreditar si el temps que resta de percepció és superior a un any.
13. Ser perceptors de prestacions econòmiques de protecció per a les persones en situació de dependència.
- 14.- Persones que tinguin aval suficient per a fer front al pagament de la renda íntegra.

C.- Sol·licitud d'inscripció.-

Les sol·licituds d'inscripció al Programa de Palma Habitada es formalitzaran en model adient. Aquest model estarà a disposició dels interessats a les oficines i a la web del Patronat Municipal de l'Habitatge i en el seu cas, de la gestora del Programa.

El sol·licitant haurà d'emplenar-lo i adjuntar la documentació exigida i què se relaciona a l'imprès de sol·licitud. Una vegada complimentat es podrà presentar al Registre del Patronat de l'Habitatge, juntament amb tota la documentació obligatòria. La manca d'algun document dels requerits, implicarà què el sol·licitant no serà valorat fins què l'aporti, constant com a data d'entrada a efectes de valoració el del moment en què apporti el document/s què mancava/ven; moment en què se li donarà nombre de 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.- 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.

2.- De entre els resultants, es triaran aquells en que 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.

3.- L'orde d'entrada al Registre del Patronat 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 que 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, fins a un màxim de tres (3) vegades, sense que això suposi la baixa del programa.

4.- Es publicarà a la web del Patronat la periodicitat, en que de forma sistemàtica, es farà la selecció dels sol·licitants pels habitatges disponibles. Mentre no es modifiqui, això es farà amb les demandes rebudes fins el dia de l'encàrrec del propietari.

5.- Es citaran els primers seleccionats per a visita a l'habitatge, que podran triar segons l'orde de sol·licitud. La no compareixença a la visita a l'habitatge, sense causa justificada, col·locarà al sol·licitant en el darrer lloc de la llista total de sol·licitants sempre que reiteri la sol·licitud amb presentació al Registre del Patronat, o se'l podrà donar de baixa com a sol·licitant.

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, degudament acreditades, i sense que en doni lloc a preferència.

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.

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 figuri 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 hauran de 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 inscripció.- La inscripció en el programa de Palma Habitada, en el cas de demandants d'habitatges, tindrà una durada d'un any, a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud en el Registre del Patronat Municipal de l'Habitatge. Si abans de la data d'acabament de la inscripció el sol·licitant no renova la sol·licitud, i aporta en temps i forma la documentació que precisi actualització, podrà ser automàticament donat de baixa del Programa juntament amb la unitat de convivència, si és el cas.

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 a l'habitatge proposat, sense causa, avaluable pel Patronat.
- c) Per no compareixença sense avís previ, en les quals hagi confirmat la seva assistència, a una visita a l'habitatge per a acceptació del mateix.
- d) Per no compareixença a la signatura del contracte o malgrat assistir-hi, renunciar a la seva signatura, sense motiu suficient que ho justifiqui, el que s'entendrà com a renúncia a la sol·licitud.

En aquests casos, podran reiterar la seva sol·licitud, quedant la data d'entrada d'aquesta reiteració com a data a tenir en compte per a la selecció.

Inadmissió de sol·licituds.- No seran admeses i per tant no formaran part de la bossa de sol·licitants, 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. Tampoc els que resultin deutors del Patronat per rendes o altres despeses. Es podrà acceptar la seva sol·licitud si retornen al Patronat de l'habitatge, la totalitat de les quantitats per les que s'activaren aquelles, les rendes i demés despeses abonades pel Patronat.

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

INGRESSOS MÀXIMS ponderats*

Ingressos MÀXIMS per accedir al programa.

Membres	Perceptors	ingressos màxims
1	1	2,5*IPREM/1
2	1	2,5*IPREM/0,85
2	2	2,5*IPREM/0,80
3	1	2,5*IPREM/0,75
3	2	2,5*IPREM/0,70
4 o mes	2,5*IPREM/0,70

INGRESSOS MÍNIMS ponderats*:

-Els demandants d'habitatge, per accedir al programa hauran de tenir uns ingressos mínims segons la taula següent:

Ingressos MÍNIMS per accedir al programa.

Membres	Perceptors	ingressos mínims
1	1	1*IPREM/1
2	1	1*IPREM/0,85
2	2	1*IPREM/0,80
3	1	1*IPREM/0,75
3	2	1*IPREM/0,70
4 o mes	1*IPREM/0,70

Per a ser seleccionat per un habitatge concret, els ingressos mínims seran els que garanteixin què la renda (segons els habitatges disponibles dins el programa) no superarà el 35% dels ingressos bruts dels demandants, o un percentatge menor si es té dret a subvenció i hi hagi disponibilitat pressupostària, i d'acord amb les bases què regulen les subvencions del programa.

*Per a 2013, el IPREM és de: 7.455,14 €/any (14 pagues).