

PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE
I REGIDORIA DE BENESTAR SOCIAL, IMMIGRACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

PROTOCOL D'ACTUACIÓ PER FONTS
D'HABITATGE SOCIAL MUNICIPAL DESTINAT A
PERSONES EN SITUACIÓ DE VULNERABILITAT
PER INSOLVENCIA SOBREVINGUDA I AFECTADES
PER DESNONAMENTS

Febrer 2013

GUIÓ

- 1.- INTRODUCCIÓ
- 2.- OBJECTE DEL PROTOCOL
- 3.- PROCEDIMENT
- 4.- PERFIL DE LA POBLACIÓ DESTINATÀRIA
- 5.- CONDICIONS D'ACCÉS A LES VIVENDES
- 6.- DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR
- 7.- SISTEMA D'ADJUDICACIÓ
- 8.- CONTRACTE DE LLOGUER
- 9.- SEGUIMENT DE LA SITUACIÓ DE LES FAMÍLIES I LES VIVENDES
- 10.- PAGAMENT DEL LLOGUER
- 11.- ANNEXES

1.- INTRODUCCIÓ

INFORMAT

L'atenció a les circumstàncies excepcionals que travessa el nostre país, motivades per la crisi econòmica i financera, en les quals nombroses persones que van contractar un préstec hipotecari per a l'adquisició del seu habitatge habitual o persones amb lloguers amb rentes molt elevades en relació als ingressos familiars actuals, i que es troben en dificultats per fer front a les seves obligacions, exigeix l'adopció de mesures que, en diferents formes, contribueixin a alleujar la situació dels deutors.

Davant la situació actual, es necessària l'adopció de mesures que contribueixin a evitar que persones en situació de vulnerabilitat per insolvència sobreeninguda, afectades per desnonaments condueixi a una situació d'exclusió social.

Per aquest motiu el protocol vol facilitar l'accés als lloguers de forma senzilla i àgil a les famílies que es troben amb una situació desfavorida, a rel de la crisi econòmica. Es preveu que la utilització d'aquestes vivendes sigui amb caràcter temporal i de forma transitòria fins a la millora de la situació socioeconòmica de les famílies que els hi permeti accedir a una vivenda del mercat lliure.

El Govern Central, a través del Fons d'Habitatge Social esta desenvolupant un conjunt de mesures per tal de minimitzar la problemàtica per aquelles famílies afectades per els processos de desnonaments. Per tal de complementar aquesta iniciativa, l'Ajuntament de Palma, des de les àrees d'Urbanisme i Benestar Social, vol desenvolupar unes ajudes específiques per a famílies que, havent estat sotmeses a un procés de desnonament i que compleixen satisfactòriament un pla de feina acordat amb els Serveis Socials del Municipi, puguin accedir a un Fons d'Habitatges Municipals amb règim de lloguer social, durant un període temporal .

La Junta de Govern de Palma en data 30 de gener de 2013, va aprovar l'acord de constituir la comissió tècnica que haurà d'elaborar un protocol d'actuació de determinats habitatges adients i els criteris i condicions de derivació a un habitatge en règim de lloguer social de les persones ateses per la Regidoria de Benestar Social, Immigració i Participació Ciutadana, que es trobin afectades per desnonaments. Així mateix, previ l'estudi del compliment dels requisits que es fixin, la Comissió informarà i proposarà l'adjudicació de l'habitatge al Regidor d'Urbanisme i Habitatge.

2. OBJECTE DEL PROTOCOL

L'objecte d'aquest protocol és regular tots els aspectes relatius a l'accés de forma restringida i amb caràcter excepcional, al fons d'habitatges socials municipals i la coordinació institucional entre la regidoria de Benestar Social, Immigració i Participació Ciutadana i el Patronat Municipal de l'Habitatge a l'hora de fer possible el bon funcionament d'aquest protocol .

Els habitatges aniran destinats a persones en situació de vulnerabilitat per insolvència sobreeninguda, afectades per desnonaments i seran gestionats pel Patronat Municipal de l'Habitatge, amb la col·laboració dels tècnics de la Regidoria de Benestar Social, Immigració i Participació Ciutadana.

3. PROCEDIMENT

El procediment a seguir serà el següent:

- ❖ Les propostes i candidats als habitatges socials podran fer-se des dels Centres Municipals de Serveis Socials o des del Servei d'Acolliment Municipal (SAM).
- ❖ Hauran de complir els requisits que determina el protocol.
- ❖ La Comissió Tècnica farà la pertinent valoració, previ estudi del compliment dels requisits que es fixin, proposant persones o famílies que hagin sofert un procés de desnonament, hagin residit en el serveis d'allotjament alternatiu i/o hagin passat un procés integral a altres Centres Municipals de Serveis Socials de Palma, i que les seves circumstàncies i condicions econòmiques els permetrien passar a habitatge social amb renda social davant la impossibilitat d'accedir al mercat lliure de vivenda.
- ❖ La comissió tècnica, en funció de la disponibilitat d'habitatges socials adequats a les necessitats de la família, estudiarà la idoneïtat del possible llogater i realitzarà un informe motivat amb una proposta d'adjudicació.
- ❖ La comissió tècnica elevarà la seva proposta d'adjudicació d'habitatge al Regidor d'Urbanisme i Habitatge, previ vist i plau de la Regidora de Benestar social, Immigració i Participació ciutadana.

La comissió Tècnica es reunirà pels següents motius:

- Per disposició d'habitatges adients, sense ocupar.
- Per a realitzar el seguiment coordinat dels casos amb habitatges adjudicats, resoldre i ajustar mesures a les possibles dificultats que puguin anar sorgint.
- Elaboració conjunta de informes pertinents.
- Elaboració d'un informe anual de la gestió dels habitatges socials.

4.- PERFIL POBLACIÓ DESTINATÀRIA

El perfil de la població destinatària es correspon amb persones i col·lectius d'especial vulnerabilitat afectades per desnonaments, tals com:

- a) Família nombrosa, de conformitat amb la legislació vigent.
- b) Unitat familiar monoparental amb fill/s menors a càrrec.
- c) Unitat familiar amb fills menors a càrrec.
- d) Unitat familiar en la qual algun dels seus membres tingui declarada discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que li incapaciti acreditadament de forma permanent per realitzar una activitat laboral.
- e) Unitat familiar en la qual el deutor es trobi en situació de desocupació i hagi esgotat les prestacions per desocupació, però que disposi dels ingressos mínims que es determinen com a condicions d'accés.
- f) Unitat familiar amb la qual convisquin, en el mateix habitatge, una o més persones que estiguin unides amb el titular de la hipoteca o el seu cònjuge per vincle de parentiu fins al tercer grau de consanguinitat o afinitat, i que es trobin en situació personal de discapacitat, dependència, malaltia greu que els incapaciti acreditadament, de forma temporal o permanent per realitzar una activitat laboral.

INFORMAT

g) Unitat familiar que existeixi una víctima de violència de gènere, conforme a l'establert en la legislació vigent, en el cas que l'habitatge objecte de llançament constitueixin el seu domicili habitual.

5.- CONDICIONS D'ACCÉS A L'HABITATGE

Les persones que siguin proposades per accedir als habitatges del fons social hauran de complir les següents condicions:

- ❖ Esser major de edat.
- ❖ Tenir uns ingressos familiars mínims, iguals o superiors a la Pensió No Contributiva (Per l'any 2013 són 364,90 € mensuals).
- ❖ Tenir uns ingressos màxims, que no superin 1,5 vegades IPREM de l'any en curs, en funció de nombre de membres de la unitat familiar (annexa 1).
- ❖ Acreditar una residència legal, actual, efectiva i continuada d'un mínim de tres anys al municipi de Palma de Mallorca.
- ❖ No ser propietari o usufructuari de qualsevol altre habitatge a tot el territori nacional. Queden exceptuats d'aquesta regla:
 - aquells propietaris d'un habitatge en estat de ruïna.
 - els titulars d'un habitatge que 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 hagin perdut l'ús com a conseqüència d'esser víctimes de violència de gènere, sempre que sigui el seu únic habitatge.
- ❖ No haver renunciat, por qualsevol motiu, en els darrers tres anys a un habitatge de protecció oficial de promoció pública. Queden exceptuats d'aquesta regla aquelles persones que acreditin la condició de víctimes de violència de gènere.
- ❖ No haver estat objecte de desnonament, llançament o denegació de pròrroga de contracte de lloguer d'un habitatge de protecció oficial promoguda per organisme públic, dins els darrers cinc anys.
- ❖ No haver estat objecte de desnonament per manca de pagament de les rendes o quotes, llevat que es tracti de persones o unitats de convivència amb ingressos on la renda o quota 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 o hipoteca.
- ❖ Estar inscrit en el Registre Públic de Demandats d'Habitatges Protegits.
- ❖ Tenir expedient obert a Serveis Socials amb una antiguitat mínima de nou mesos, complint satisfactòriament els criteris del pla de treball acordat amb el TS de referència del seu centre o servei municipal.

6. DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR

Les propostes dels Treballadors Socials es faran mitjançant un informe social (annexa 2 i 3) i hauran d'anar acompanyades dels següents documents:

- ❖ Fotocopia del Document Nacional de Identitat de tots els membres de la unitat familiar que hi estiguin obligats a posseir-lo, o document que el substitueixi en cas de nacionals d'altres Estats de la Comunitat Europea. En cas d'estrangers que no pertanyin a la Comunitat Europea, document en vigor que acrediti l'autorització de residència dins territori espanyol.
- ❖ Autorització a l' Ajuntament de Palma i al Patronat Municipal de l'Habitatge per sol·licitar els següents documents:
 - Certificat municipal d'empadronament i convivència de la família on consti la residència actual i amb una antiguitat de tres anys al municipi de Palma, immediatament anteriors a la data de la presentació de la proposta d'obertura.
 - Certificat del impost de la renda de les persones físiques de tots els membres de la unitat familiar majors de 18 anys, corresponent al últim exercici fiscal.
 - Certificació acreditativa de la titularitat de bens immobles a tot l'Estat Espanyol dels major de 18 anys que constitueixin la unitat familiar i expedida per la Gerència Territorial del Cadastre de Balears.
- ❖ Declaració jurada de tots els membres de la unitat familiar, de no tenir en propietat i/o usdefruit, tant en el territori de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, com a la resta del Territori Espanyol, conforme al model que figura al protocol.
- ❖ Inscripció en el Registre Públic de Demandants d'Habitatges Protegits.
- ❖ Informe de vida laboral de tots els membres de la unitat familiar, majors d'edat.
- ❖ En relació a l'acreditació d'ingressos:
 - Per a treballadors per compte aliè: tres últimes nòmines percebudes i contracte de feina.
 - Autònoms: última declaració trimestral del I.R.P.F.
 - Pensionistes: Certificat actualitzat expedit per l'I.N.S.S., on es detalli la percepció mensual. En el cas de Pensions No Contributives, Certificat de la Direcció General de Família, Benestar Social i Atenció a Persones en situació especial.
 - Aturats amb prestació o subsidi: Certificat actualitzat de la prestació o subsidi de l'INEM.
 - Certificat acreditatiu dels salaris socials, rendes mínimes d'inserció o ajudes anàlogues d'assistència social concedides per les Comunitats Autònomes, entitats locals i/o entitats socials.
 - Pensió manutenció: Sentència judicial.
 - Becaris: Conveni en pràctiques o beca i dos darrers rebuts de d'ingrés de la percepció.
 - Empleada de la llar: Certificat de percepció mensual.

- Qualsevol document que acrediti ingressos.

Documentació especial, pels que al·leguin circumstàncies específiques:

- ❖ Còpia de la sentència, de la demanda judicial o requeriment notarial de desnonament.
- ❖ Còpia de la sentència de separació o dissolució matrimonial
- ❖ Documentació acreditativa d'estar l'habitatge en situació de declaració de ruïna.
- ❖ Documentació que acrediti la condició de víctima de violència de gènere: Ordre de protecció; Informe del Ministeri Fiscal, que indiqui la existència d'indicis de que esta essent objecte de violència; Sentència condemnatòria a l'agressor.
- ❖ Fotocopia, en el seu cas, del contracte de lloguer en vigor i els tres darrers rebuts de la renda referent a l'immoble que actualment ocupen.
- ❖ Fotocopia del Llibre de Família o llibres de filiació, o document que el substitueix quan l'interessat sigui estranger.
- ❖ Certificat oficial de minusvalidesa al·legada.
- ❖ Qualsevol altra documentació que es consideri convenient o necessària per acreditar la necessitat d'habitatge.

En qualsevol cas, la Comissió Tècnica, podrà requerir d'ofici qualsevol altra documentació que consideri adient per comprovar el compliment dels requisits establerts en aquest protocol.

7. PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ

El règim d'adjudicació serà sempre en lloguer. El preu de l'habitatge serà calculat amb els mateixos criteris que la resta d'habitatges del parc municipal (Euros x m² de superfície útil).

Una vegada s'aprovi la proposta pel regidor d'Urbanisme i Habitatge es comunicarà a la família l'habitatge adjudicat i es faran les següents passes:

- Es mantindrà una entrevista amb la família, els serveis socials del PMH i la persona designada a la comissió tècnica per part de Benestar Social, on s'informarà de l'habitatge adjudicat, preu del lloguer, condicions del contracte de lloguer i pla de feina per part de Benestar Social.
- Seguidament es durà a terme una visita a l'habitatge i manifestarà el seu interès per la signatura del contracte de lloguer o bé la renúncia del mateix.
- En el supòsit de que l'adjudicatari renunci la Comissió Tècnica es reunirà per valorar de nou una altra possible llogater.

8.- CONTRACTE DE LLOGUER

En relació al contracte es realitzaran les següents passes:

- ❖ El personal del Patronat Municipal de l'Habitatge procedirà a la preparació, redacció, lectura i signatura del contracte amb la família adjudicatària.
- ❖ Els drets i obligacions de les famílies seran les mateixes que qualsevol altre llogater municipal, a excepció dels ingressos.
- ❖ La signatura del contracte de lloguer es farà simultàniament amb la signatura del pla de feina.
- ❖ Es signarà un document annexa al contracte de lloguer on figuren les persones que viuran amb el titular del contracte de lloguer.
- ❖ En el moment de la signatura del contracte es farà efectiu el pagament de la fiança i una mensualitat del lloguer.

Característiques del contracte de lloguer

- ❖ El contracte de lloguer serà pel termini d'un any prorrogable per terminis iguals a l'inicial fins a un màxim de cinc anys.
- ❖ El preu que l'arrendatari haurà de pagar pel lloguer no superarà el 20 % dels ingressos totals de la unitat familiar.
- ❖ L'habitatge s'ha entregat al llogater lliure de mobles i estris.
- ❖ L'habitatge tindrà que ser destinat exclusivament a residència habitual del llogater/a i la família que d'ell/a depengui, no estant permès cap altre ús.
- ❖ El llogater autoritza al Patronat Municipal de l'Habitatge expressament des de la firma del contracte per que en qualsevol moment de la duració del mateix, pugui sol·licitar informació a l'Agència Estatal Tributaria, Cadastre, Registres de la Propietat i qualsevol altre organisme tan públic com privat, a l'objecte de comprovar que compleix els requisits específics exigits en aquest protocol.
- ❖ No està permès tenir a l'habitatge cap tipus d'animal, que pel seu tamany, espècie o quantitat puguin molestar als veïns o puguin causar danys a l'immoble. En tot cas, els animals tindran que complir amb l'Ordenança d'animals de companyia (BOIB 93 de 27 de juny de 2009).
- ❖ La renda es pagarà per avançat, be mitjançant domiciliació bancària en un compte corrent de l'arrendador, be en efectiu metàl·lic al domicili de l'arrendador, i sempre dins dels set (7) primers dies de cada mes, fins que la propietat comuniqui un canvi en el sistema al llogater.
- ❖ La renda serà actualitzada a cada any del contracte, mitjançant l'aplicació de les variacions de l'I.P.C. en el període dels dotze (12) mesos anteriors a cada actualització.
- ❖ La contractació dels subministraments de que pugui estar dotat l'habitatge anirà per exclusiu compte del llogater.
- ❖ El llogater vindrà obligat al pagament de les despeses generals per l'adequat sosteniment del immoble, als serveis, tributs, càrregues i responsabilitats no susceptibles de individualització i que corresponguin a l'habitatge arrendat, d'acord als termes de l'article 20 de la LAU.
- ❖ També assumirà les despeses de comunitat quant aquestes existeixin.

Compromís social comú per l'ús d'un habitatge municipal de lloguer social.

Aquest compromís comú, pretén establir de forma preventiva e informativa, la convivència pacífica, els requisits i condicions que han de mantenir per gaudir d'un habitatge del Fons Social d'Habitatge.

Aquest compromís formarà part del contracte de lloguer i els arrendataris hauran de complir-lo obligatòriament (annexa 4).

9.- SEGUIMENT DE LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE I DE LA FAMÍLIA

Seguiment per part del PMH i de Benestar Social

- Des de serveis socials centrals de la Regidoria de Benestar Social, immigració i participació ciutadana, es nomenarà els professionals que participaran a les reunions de coordinació entre els serveis i el Patronat Municipal de l'habitatge.
- Cada cas tindrà un referent professional encarregat de fer els acords tècnics adients i un seguiment acurat de tot el procés del cas, previ a l'accés i durant tota l'estància l'habitatge concedit, amb el compromís de vetllat pel bon funcionament dels acords realitzats.

Subvencions i ajudes econòmiques de Benestar Social i PMH

La Regidoria de Benestar social disposa d'un Catàleg d'ajudes que es poden aportar, sempre complint els requisits establerts, i prèvia valoració dels tècnics referents de cada cas, si en les situacions d'adaptació a la nova vivenda sorgeixen dificultats que posen en perill el pla de treball establert.

La comissió tècnica realitzarà una valoració i un seguiment conjunt de la situació de cada cas i les mesures noves que es poden aportar. A més el Patronat Municipal de l'Habitatge també disposa d'una línia de subvencions fins un màxim d'un 50% del preu de la renda en funció del tant per cent dels ingressos que inverteixen les famílies en el pagament del lloguer de l'habitatge municipal.

El termini d'aquestes subvencions és d'un any, finalitzat aquest, es revisen les causes que originaren la subvenció i la quantia de la mateixa, es revisaran periòdicament les condicions que varen donar lloc a la concessió de dita subvenció als efectes de mantenir o deixar sense efectes, sense perjudici que en qualsevol moment es pugui retirar la subvenció pels següents motius:

- ❖ Augment dels ingressos familiars del llogater.
- ❖ Mal ús de l'habitatge.
- ❖ Demora en el pagament del lloguer o altres despeses del llogater.
- ❖ Informe desfavorable degudament justificat pels serveis socials del Patronat Municipal de l'Habitatge i, o els serveis socials de Benestar Social.

Si els arrendataris no acrediten els ingressos obtinguts pel conjunt de les persones que conviuen a l'habitatge quan sigui requerit pel Patronat Municipal de l'Habitatge, es determinarà que no cal mantenir la subvenció.

10.- SEGUIMENT DEL PAGAMENT DEL LLOGUER

Tractament de la morositat i actuacions dels treballadors socials

El seguiment es durà a terme per part dels tècnics referents de cada cas de la regidoria de Benestar Social i PMH amb una periodicitat mensual, i es tindrà en compte la situació de rebuts pendents de les famílies llogateres. El número de rebuts acumulats sense pagar, mai seran mes de tres.

A partir del primer impagament es contactarà via telefònica amb les famílies que no paguen informant-les dels rebuts que tenen pendents de pagament i que hauran de fer efectius a l'oficina del Patronat Municipal de l'habitatge.

En el cas que les cridades no siguin efectives es farà comunicació escrita al llogater, per part del Patronat Municipal de l'Habitatge i Benestar Social per mantenir una entrevista o visita al domicili.

La visita personal permet un contacte directe amb el deutor, els que ens servirà per conèixer les motivacions del impagament. Es valorarà si la raó d'impagament son problemes econòmics o si existeixen altres motius.

En aquesta visita, si hi ha voluntat per part del llogater de satisfer el deute s'haurà de determinar quan i com es produirà el pagament. En la entrevista a domicili es fixaran dates concretes (si el pagament es fa en varis terminis) pel pagament del deute.

Una vegada finalitzada la visita a domicili es signarà un resum dels acords presos amb la finalitat d'evitar confusions. En cas necessari es realitzarà un acord de pagament per escrit.

Per altra banda es verificarà que es compleix l'acorda't. Hi pot haver un compromís de pagament per escrit. Es un compromís que la família accepta, de tal forma que sense necessitat de iniciar les accions judicials, la família pot anar pagant, tots els rebuts pendents. Aquests acords s'estableixen quan la família te voluntat de pagar.

Tractament jurídic

Quan s'han esgotat les alternatives per fer efectiu el pagament del lloguer i la Comissió Tècnica ho estima pertinent, es farà un informe proposta per iniciar les accions judicials a través del Patronat Municipal de l'Habitatge.

Annexa 1

IPREM 2013 7.455,14 €.

Ingresso màxims amb l'I.P.R.E.M. corregit (24-12-2009)

Nombre de membres unitat familiar	Nombre Participes Ingressos	COEF. AUT.	IPREM	1,50	2,50
1	1	0,90	7.455,14	12.425,23	20.708,72
2	1	0,85	7.455,14	13.156,13	21.926,88
2	2	0,80	7.455,14	13.978,39	23.226,88
3	1	0,75	7.455,14	14.910,28	24.850,47
3	2	0,70	7.455,14	15.975,30	26.625,50
+ 3 membres	---	0,70	7.455,14	15.975,30	26.625,50

Annexa 2

INFORME SOCIAL

TREBALLADOR/A SOCIAL:
 ENTITAT I CENTRE AL QUAL PERTANY:
 TELÈFON: DATA DE L'INFORME

De entre tots els usuaris de CMSS i SAM, s'ha procedit a la selecció de la família _____
 _____ com a candidata al fons social d'habitatge municipal.

Llinatges i nom.....DNI/NIE.....
 Lloc i data de naixement...../...../.....
 Domicili.....Barri.....
 CP.....Tel. fixo..... Tel. Mòbil.....

2.- COMPOSICIÓ FAMILIAR (ALTRES FAMILIARS/PERSONES DE REFERENCIA (per contactar en cas d'urgència).

Genograma i dades identificatives de la unitat familiar

3.- HISTORIA FAMILIAR

Indicar les dades i situacions més significatives per a la proposta

4.- SITUACIÓ SOCIO-FAMILIAR

Indicar a on, com i amb qui conviu el sol·licitant Definir les causes que generen la demanda de sol·licitud en aquest apartat.

5.- SITUACIÓ SOCIO-ECONÓMICA

Reflectir els ingressos i despeses fixos de la unitat familiar.
 Especificar si s'ha realitzat alguna intervenció relacionada amb l'economia domèstica.

6.- HABITATGE

Indicar dades concretes de les condicions d'habitabilitat: estat de manteniment de l'habitatge on resideix la família (S.A.M, hostel, pensió, habitació, conviure a casa de familiars, altres.), barreres arquitectòniques, ocupar un habitatge amb renda molt elevada (superior al 30% del seus ingressos).

7.- SITUACIÓ SALUT

Reflectir els problemes de la unitat familiar que pel seu estat de salut puguin afectar a la convivència.

8.- ACTIVITATS

Com ocupa el seu temps lliure el sol·licitant i company/a. Afeccions, relaciones, activitat física, etc.

9.- RESUM INTERVENCIONS REALITZADES DES DE SERVEIS SOCIALS (Referir-se inici intervenció, demanda plantejada per la família, prestacions, ajuts rebuts i evolució de la situació).

10.- DIAGNÒSTIC SOCIAL

11.-PRONOSTIC A MIG TERMINI

FIRMA

DOCUMENT QUE AFECTA LA INTIMITAT DE LES PERSONES, SUBJECTE A RESERVA I CONFIDENCIALITAT (art. 18 de la Constitució espanyola; LO 15/1999, de protecció de dades de caràcter personal, i LO 15/1996, de protecció jurídica del menor)

Annexa 3

DOCUMENTACIÓ OBLIGATÒRIA

- Fotocopia del Document Nacional de Identitat de tots els membres de la unitat familiar que hi estiguin obligats a posseir-lo, o document que el substitueixi en cas de nacionals d'altres Estats de la Comunitat Europea. En cas d'estrangers que no pertanyin a la Comunitat Europea, document en vigor que acrediti l'autorització de residència dins territori espanyol.
- Autorització a l'Ajuntament de Palma per sol·licitar els següents documents:
 - Certificat municipal d'empadronament i convivència de la família on consti la residència actual i amb una antiguitat de tres anys al municipi de Palma, immediatament anteriors a la data de la presentació de la proposta d'obertura.
 - Certificat del imposat de la renda de les persones físiques de tots els membres de la unitat familiar majors de 18 anys, corresponent al últim exercici fiscal. En cas de que el sol·licitant o qualque membre de la unitat familiar major de 18 anys no tingués obligació de declarar s'haurà de presentar declaració responsable dels ingressos nets. En aquest darrer cas, la declaració anirà acompanyada de la documentació acreditativa de la generació dels ingressos. Tot això, sense perjudici de la possible comprovació administrativa.
 - Certificació acreditativa de la titularitat de bens immobles a tot l'Estat Espanyol dels major de 18 anys que constitueixin la unitat familiar i expedida per la Gerència Territorial del Cadastre de Balears.
- Declaració jurada de tots els membres de la unitat familiar, de no tenir en propietat i/o usdefruit, tant en el territori de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, com a la resta del Territori Espanyol, conforme al model que figura al protocol.
- Inscripció en el Registre Públic de Demandants d'Habitatges Protegits.
- Informe de vida laboral de tots els membres de la unitat familiar, majors d'edat.
- En relació a l'acreditació d'ingressos:
 - Per a treballadors per compte aliè, tres últimes nòmines percebudes i contracte de feina. Autònoms: última declaració trimestral del I.R.P.F.
 - Pensionistes: Certificat actualitzat expedit per l'I.N.S.S., on es detalli la percepció mensual. En el cas de Pensions No Contributives, Certificat de la Direcció General de Família, Benestar Social i Atenció a Persones en situació especial.
 - Aturats amb prestació o subsidi: Certificat actualitzat de la prestació o subsidi de l'INEM.
 - Certificat acreditatiu dels salaris socials, rendes mínimes d'inserció o ajudes anàlogues d'assistència social concedides per les Comunitats Autònomes, entitats locals i/ o entitats socials.
 - Pensió mantenció: Sentència judicial.
 - Becaris: Conveni en pràctiques o beca i dos darrers rebuts de d'ingrés de la percepció.
 - Empleada de la llar: Certificat de percepció mensual.
 - Qualsevol document que acrediti ingressos.

Documentació especial, pels que al·leguin circumstàncies específiques:

- Còpia de la sentència, de la demanda judicial o requeriment notarial de desnonament.
- Còpia de la sentència de separació o dissolució matrimonial
- Documentació acreditativa d'estar l'habitatge en situació de declaració de ruïna.
- Documentació que acrediti la condició de víctima de violència de gènere: Ordre de protecció; Informe del Ministeri Fiscal, que indiqui la existència d'indicis de que esta essent objecte de violència; Sentència condemnatòria a l'agressor.
- Fotocopia, en el seu cas, del contracte de lloguer en vigor i els tres darrers rebuts de la renda referent a l'immoble que actualment ocupen.
- Fotocopia del Llibre de Família o llibres de filiació, o document que el substitueix quan l'interessat sigui estranger.
- Certificat oficial de minusvalidesa al·legada.
- Qualsevol altra documentació que es consideri convenient o necessària per acreditar la necessitat d'habitatge.

Annexa 4

COMPROMÍS SOCIAL COMÚ PER L'ÚS D'UN HABITATGE MUNICIPAL DE LLOGUER SOCIAL.

D/D^a

reconec expressament haver llegit i haver estat informat/a de tots quants aspectes recullen el present compromís social comú, comprenent-los i assumint les seves conseqüències, que queden ratificades per la signatura conjunta del mateix, i a tal respecte,

RECONEC I/O M'AVINC A:

- I. Que l'habitatge que se li adjudica l'és per a l'ús exclusiu com a residència habitual i permanent del llogater/a i la seva unitat de convivència.
- II. El llogater té l'obligació de realitzar dins del seu habitatge les tasques quotidianes de la vida diària, mantenint el bon estat de les instal·lacions i de neteja de la mateixa.
- III. Que es compromet a acudir i complir quants requeriments li siguin cursat pel Patronat Municipal de l'Habitatge i Benestar Social a fi d'abordar, per qualsevol dels seus serveis, els problemes d'impagament de les rendes, conflictivitat o qualsevol uns altres que tinguin incidència en l'ús racional de l'habitatge assignat en lloguer.
- IV. Que l'ús de l'habitatge és intransferible i personal, per això en cap cas està tolerada i consentida, l'ocupació temporal o permanent de l'habitatge, per qualsevol persona aliena a la unitat de convivència fixada en el moment de la signatura del contracte.
- V. Que qualsevol circumstància personal, econòmica, de convivència i de residència que afecti a la normal inclusió social del llogater o de la seva unitat de convivència, ha de ser posat en coneixement del Patronat Municipal de l'Habitatge i Benestar Social perquè sigui abordat i integrat des de qualsevol servei públic municipal.
- VI. El llogater/a haurà de desallotjar voluntàriament l'habitatge en el cas que els seus ingressos superin 2,5 vegades el I.P.R.E.M. Tindrà tres mesos per desallotjar l'habitatge. Des de l'Ajuntament és donarà suport per a la recerca d'habitatge més adient dins el mercat lliure.
- VII. El llogater/a haurà de tenir una conducta tolerant i de respecte als altres residents de l'edifici i amb els serveis.
- VIII. Que es compromet a afavorir i permetre quantes visites d'inspecció es realitzin pels empleats del Patronat Municipal de l'Habitatge i Benestar Social a fi de comprovar l'ús adequat de l'habitatge.
- IX. Serà d'obligatori compliment si escau, per part dels inquilins, dels contractes de tractament social.
- X. No es permet col·locar objectes ni pintar en les parets de la façana, replà, escala, terrat i en general en les parts comunes. Es prohibeix acumular fems, estris, tals com a cadires, caixa, etc. ni les escombraries en aquestes parts.

Palma, a de de 2013

Arrendador

Arrendatario

COMPROMISO SOCIAL COMÚN PARA EL USO DE UNA VIVIENDA MUNICIPAL DE ALQUILER SOCIAL.

D/D^a _____

reconozco expresamente haber leído y haber sido informado/a de todos cuantos aspectos recogen el presente compromiso social común, comprendiéndolos y asumiendo sus consecuencias, que quedan ratificadas por la firma conjunta del mismo, y a tal respeto,

RECONOZCO Y/O Me AVENGO A:

I. Que la vivienda que se le adjudica lo es para el uso exclusivo como residencia habitual y permanente del inquilino/a y su unidad de convivencia.

II. El inquilino tiene la obligación de realizar dentro de su vivienda las tareas cotidianas de la vida diaria, manteniendo el buen estado de las instalaciones y de limpieza de la misma.

III. Que se compromete a acudir y cumplir cuantos requerimientos le sean cursados por el Patronato Municipal de la Vivienda y Bienestar Social con objeto de abordar, por cualquiera de sus servicios, los problemas de impago de las rentas, conflictividad o cualesquiera que tengan incidencia en el uso racional de la vivienda asignada en alquiler.

IV. Que el uso de la vivienda es intransferible y personal, por eso en ningún caso está tolerada y consentida, la ocupación temporal o permanente de la vivienda, por cualquier persona ajena a la unidad de convivencia fijada en el momento de la firma del contrato.

V. Que cualquier circunstancia personal, económica, de convivencia y de residencia que afecte a la normal inclusión social del arrendatario o de su unidad de convivencia, tiene que ser puesto en conocimiento del Patronato Municipal de la Vivienda y Bienestar Social para que sea abordado e integrado desde cualquier servicio público municipal.

VI. El inquilino/a tendrá que desalojar voluntariamente la vivienda en el supuesto de que sus ingresos superen 2,5 veces el I.P.R.E.M. Tendrá un plazo de tres meses para desalojar la vivienda. Desde el Ayuntamiento se facilitará la búsqueda de una vivienda adecuada en el mercado libre.

VII. El inquilino/a deberá tener una conducta tolerante y de respeto a los otros residentes del edificio y con los servicios.

VIII. Que se compromete a favorecer y permitir cuantas visitas de inspección se realicen por los empleados del Patronato Municipal de la Vivienda y Bienestar Social con objeto de comprobar el uso adecuado de la vivienda.

IX. Será de obligatorio cumplimiento si procede, por parte de los inquilinos, de los contratos de tratamiento social.

X. No se permite colocar objetos ni pintar en las paredes de la fachada, rellano, escalera, azotea y en general en las partes comunes. Se prohíbe acumular trastos, tales como sillas, cajas, etc. ni la basura en estas partes.

Palma, a de de 20

Arrendador

Arrendatario

DECLARACIÓ JURADA

Sr./Sra. _____, i Sr./Sra. _____,

proveït/da del D.N.I. núm. _____ i núm. _____, sol·licitant/s de habitatge promogut per l'Ajuntament de Palma de Mallorca, pel present document dic:

Que juro o promet pel meu honor, que ni jo ni la persona/es amb la qual convisc, i que consta inclosa en la sol·licitud d'habitatge, tenim habitatge en règim de propietat ni en usdefruit, tant en el territori d'aquesta Comunitat Autònoma com a la resta del territori espanyol.

I per què consti als efectes oportuns, signo/am la present

Palma de Mallorca a _____ de _____ de dos mil _____

PROPOSTA PER A LA JUNTA DE GOVERN.

REGIDOR DE L'ÀREA DE MODEL DE CIUTAT, URBANISME I HABITATGE DIGNE DE L'AJUNTAMENT DE PALMA I PRESIDENT DEL PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE-RIBA.

La Junta de Govern de Palma en data 13 de març de 2013, va aprovar l'acord del text del "Protocol d'actuació per fons d'habitatge social municipal destinat a persones en situació de vulnerabilitat per insolvència sobrevinguda i afectades per desnonaments".

En data 31 de juliol de 2013 la Junta de Govern de Palma va acordar aprovar l'addenda al text del "Protocol d'actuació per fons d'habitatge social municipal destinat a persones en situació de vulnerabilitat per insolvència sobrevinguda i afectades per desnonaments" que a continuació es transcriu:

"La Regidoria de Benestar Social, per causes excepcionals, podrà presentar propostes pel fons social d'habitatges socials municipals destinats a persones en situació de vulnerabilitat per insolvència sobrevinguda i afectades per desnonaments, quan les famílies amb bon pronòstic no reuneixin algun dels requisits establerts amb la valoració de la comissió tècnica.

En aquests casos hi haurà d'haver un informe d'un tècnic, responsable del cas, en el que justifiqui degudament les raons que motiven la proposta, així com els indicadors del bon pronòstic a curt termini i el pla de feina amb el seguiment per part de benestar social per garantir el compliment de les obligacions del contracte i el bon desenvolupament de la família dins la comunitat de veïns.

Aquesta excepcionalitat es podrà contemplar, sempre i quan hi hagi habitatges disponibles i no hi hagi famílies que complint els requisits puguin accedir-hi."

En data 22 de juliol de 2015 la Junta de Govern de Palma va acordar aprovar el projecte "Oficina Antidesnonaments 2015" des del 27 de juliol de 2015 al 31 de desembre de 2015, amb possibilitat de pròrroga.

Dins la memòria justificativa del projecte, en l'apartat "4. Objectius" se preveu l'intervenció social en situació de vulnerabilitat per insolvència sobrevinguda, afectades per desnonaments, pel que fa necessari incorporar una nova addenda a dit conveni per que es puguin presentar propostes i candidats als fons d'habitatge social municipal destinat a persones en situació de vulnerabilitat per insolvència sobrevinguda i afectades per desnonaments des de aquest nou servei.

Per tot l'anterior, el Gerent del Patronat Municipal de l'Habitatge-RIBA és de l'opinió que cal elevar al President, per a la seva elevació a la Junta de Govern de Palma, el següent:

ACORD

PRIMER.- Aprovar l'addenda al text del "Protocol d'actuació per fons d'habitatge social municipal destinat a persones en situació de vulnerabilitat per insolvència sobrevinguda i afectades per desnonaments" de on diu:

"Les propostes i candidats als habitatges socials podran fer-se des dels Centres Municipals de Serveis Socials o des del Servei d'Acolliment Municipal (SAM)"

dirà:

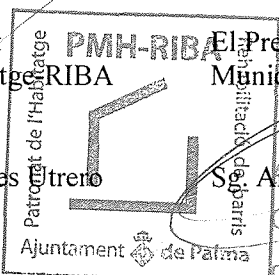
"Les propostes i candidats als habitatges socials podran fer-se des dels Centres Municipals de Serveis Socials, des del Servei d'Acolliment Municipal (SAM) o des de l'Oficina Antidesnonament".

SEGÓN.- Donar compte al proper Consell Rector.

Palma, a 10 de setembre de 2015

El Gerent del Patronat Municipal de l'Habitatge RIBA

Sg. Francisco Cifuentes



El President del Patronat Municipal de l'Habitatge-RIBA

S. Antonio Noguera Ortega

Donat comte al Consell Rector en data: 10 NOV. 2015

de dia 16 SET. 2015

EN DONO FE,
El/La secretari/a



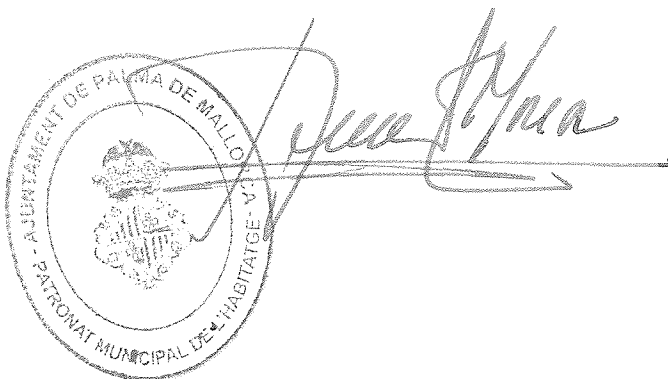
LA SECRETÀRIA

ADDENDA AL TEXT DEL “PROTOCOL D’ACTUACIÓ PER FONTS D’HABITATGE SOCIAL MUNICIPAL DESTINAT A PERSONES EN SITUACIÓ DE VULNERABILITAT PER INSOLVÈNCIA SOBREVINGUDA I AFECTADES PER DESNONAMENTS”.

La Regidoria de Benestar Social, per causes excepcionals, podrà presentar propostes pel fons social d’habitatges socials municipals destinats a persones en situació de vulnerabilitat per insolvència sobrevinguda i afectades per desnonaments, quan les famílies amb bon pronòstic no reuneixin algun dels requisits establerts amb la valoració de la comissió tècnica.

En aquests casos hi haurà d’haver un informe d’un tècnic, responsable del cas, en el que justifiqui degudament les raons que motiven la proposta, així com els indicadors del bon pronòstic a curt termini i el pla de feina amb el seguiment per part de benestar social per garantir el compliment de les obligacions del contracte i el bon desenvolupament de la família dins la comunitat de veïns.

Aquesta excepcionalitat es podrà contemplar, sempre i quan hi hagi habitatges disponibles i no hi hagi famílies que complint els requisits puguin accedir-hi.



The image shows an official circular seal of the Ayuntamiento de Palma de Mallorca, Patronat Municipal de l'Habitatge. The seal features the coat of arms of the city in the center. Overlaid on the seal is a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Joaquín...'.