

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA PROTEGIDA

En _____, a _____ de _____ de 20 _____

REUNIDOS

Don/ña

_____,

con D.N.I. _____, en concepto de parte arrendadora.

Y don/ña

_____,

con D.N.I. _____, en concepto de parte arrendataria.

Intervienen ambas partes en su propio nombre y derecho, reconociéndose la capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento, y

EXPONEN

1º.- Que la parte arrendadora es propietaria de la vivienda sita en _____, C/ _____, nº _____, piso _____, con una superficie útil de _____m². y referencia catastral _____. Le es aneja la plaza de garaje señalada con el número _____ con una superficie útil de _____m², así como el trastero número _____ con una superficie útil de _____m².

La vivienda y sus anejos se encuentran acogidos a los beneficios de las viviendas protegidas, expediente nº 31/____ - _____ / _____.

2º.- Que la parte propietaria manifiesta expresamente que la vivienda descrita en el expositivo anterior cumple todos los requisitos y condiciones necesarios para ser destinada a satisfacer las necesidades permanentes de vivienda del arrendatario y su familia.

3º.- La parte arrendataria manifiesta bajo su responsabilidad que cumple los requisitos para ser titular de un arrendamiento de vivienda protegida.

4º.- Que siendo interés de la parte arrendadora proceder al arrendamiento de la citada vivienda y anejos para uso de la parte arrendataria y su familia como vivienda habitual y permanente, y conviniendo su ocupación por el indicado concepto.

Ambas partes, según intervienen, otorgan el presente contrato de arrendamiento, con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - REGULACIÓN

El presente contrato se rige por lo establecido en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, y en especial por lo establecido en su disposición Adicional Primera, y supletoriamente por las disposiciones del Código Civil que sean de pertinente observancia. Asimismo, será de aplicación, en los apartados que proceda, la Ley Foral 10/2010, del Derecho a la Vivienda en Navarra, demás normativa foral y/o estatal aplicable en materia de viviendas protegidas.

SEGUNDA. - OBJETO DEL CONTRATO Y ENTREGA DE LA POSESIÓN

La parte arrendadora cede en arrendamiento a la parte arrendataria la vivienda y anejos descritos en el expositivo primero del presente contrato, cuya extensión, circunstancias, usos, características y servicios comunes y privativos conoce y acepta el arrendatario, el cual declara recibir la expresada finca en perfectas condiciones y a su entera conformidad.

Del mismo modo, la parte arrendadora entrega en este acto a la parte arrendataria el certificado de eficiencia energética de la vivienda, en los términos establecidos en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

El arrendador hace entrega con la firma de este contrato de las llaves de la vivienda y sus anejos, encontrándolos el arrendatario a su entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento todas sus instalaciones.

El arrendatario la recibe con pleno conocimiento de las condiciones en las que se encuentra y se somete al régimen de propiedad horizontal en el que se encuentra el inmueble. Asimismo, el arrendatario se compromete a:

- Utilizar la vivienda con la debida diligencia y destinarla al que está destinada.
- Conservarla en las condiciones en las que le fue entregada, sin que sufra mayores deterioros que el propio de su utilización ordinaria y el deterioro producido por el paso del tiempo o por causa inevitable.
- No realizar actividades de tipo industrial o actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

TERCERA. - DESTINO DE LA VIVIENDA

La vivienda objeto de este contrato se destinará única y exclusivamente a residencia habitual y permanente de la parte arrendataria y de los miembros de

su familia, sin que bajo ningún concepto pueda cambiarse el destino. No podrá ejercerse en la vivienda arrendada ninguna actividad profesional sin autorización expresa y por escrito de la parte arrendadora. El incumplimiento de esta prohibición facultará a la parte arrendadora para resolver el contrato de arrendamiento.

CUARTA. - DOMICILIO DEL ARRENDATARIO

La parte arrendataria para todos los efectos de este contrato, declara como domicilio la propia vivienda arrendada objeto del presente contrato.

QUINTA. - VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

La vivienda objeto de este contrato está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del Régimen de Viviendas Protegidas y, por consiguiente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva, la renta no excederá de los límites legales señalados, y la parte arrendataria utilizará la vivienda para su domicilio habitual y permanente.

El incumplimiento por parte de la parte arrendataria de estas obligaciones dará lugar a la resolución del contrato.

Así mismo será causa de resolución la falsedad en la declaración realizada en la solicitud de visado del presente contrato que se presenta ante el Gobierno de Navarra.

La parte arrendadora se obliga a poner a disposición de la parte arrendataria, en cuanto obre en su poder, un ejemplar del contrato debidamente visado por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra. La parte arrendataria autoriza al Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra para recabar del Departamento competente en materia de hacienda del

Gobierno de Navarra aquella información fiscal o de otra índole que pueda tener trascendencia para el visado del contrato.

SEXTA. - DURACIÓN DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento entrará en vigor el día ____ de _____ de _____, y tendrá una duración de un año, a contar desde la fecha del otorgamiento de este contrato.

El arrendamiento se prorrogará de manera automática por períodos anuales hasta un plazo de cinco años (*siete años si es persona jurídica*), salvo que el arrendatario comunique por escrito al arrendador su intención de no renovarlo con treinta días de antelación al cumplimiento del plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas anuales, conforme a lo dispuesto en el artículo 9.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

SÉPTIMA. - PRÓRROGAS CONTRACTUALES

Una vez transcurridos como mínimo cinco años (*siete años si es persona jurídica*), de duración del contrato, si el arrendatario no ha notificado al arrendador su intención de no renovarlo con un plazo de 2 meses de antelación, ni el arrendador al arrendatario con un plazo de 4 meses, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. .

OCTAVA. - OBLIGACIÓN DE OCUPAR LA VIVIENDA

La parte arrendataria se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses, a partir de la firma del presente contrato, salvo causa de fuerza mayor. La falta de cumplimiento de esta obligación, constatada fehacientemente, dará lugar a la resolución del contrato.

NOVENA. - FACULTAD DE RECUPERAR LA VIVIENDA POR EL ARRENDADOR

El arrendador deja constancia que no procederá la prórroga obligatoria de este contrato en el caso de que, transcurrido el primer año de contrato, comunique que va a necesitar ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares de primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Dicha comunicación se hará por escrito y con dos meses de antelación a la fecha en la que se vaya a necesitar. En ese caso, el arrendatario estará obligado a entregar la vivienda en dicho plazo sin que ello genere derecho a indemnización alguna por parte del arrendador.

DÉCIMA. - DESISTIMIENTO DEL CONTRATO

El arrendatario podrá desistir del contrato una vez que hayan transcurrido seis meses desde su firma, siempre que avise con treinta días de antelación.

En este caso el arrendatario deberá indemnizar al arrendado con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año que reste por cumplir o a una parte proporcional a la indemnización si el período es inferior a un año.

UNDÉCIMA. - RENTA

El precio del alquiler o renta será de _____ euros anuales. Se pagarán mensualmente _____ euros por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante ingreso en metálico o transferencia bancaria a favor del arrendador en la cuenta que a nombre de este último y con el IBAN existe en el Banco (Caja) ..., sucursal nº

El pago se acreditará de manera suficiente mediante el oportuno resguardo del ingreso o transferencia realizados o, si se paga en metálico, mediante el correspondiente recibo expedido por el arrendador.

Dicha renta no supera la establecida por la vigente normativa de viviendas protegidas.

El precio máximo del índice de referencia de precios de alquiler para esta vivienda es de _____ euros mensuales, de acuerdo al certificado informativo de referencia de precios de alquiler obtenido en la web del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en fecha _____.

La vivienda se encuentra ubicada en una zona declarada de mercado residencial tensionado y este contrato está sometido a la limitación de precios de alquiler regulada en la Ley de arrendamientos urbanos. La renta pactada en este contrato de arrendamiento no excede de la última renta vigente (_____ euros mensuales), que se ha actualizado conforme a la cláusula (_____) del contrato de arrendamiento anterior con un incremento del _____ %, según el índice _____, en cumplimiento del artículo 17.6 de la Ley de arrendamientos urbanos.

(Solo para alquileres en zonas tensionadas/tensadas en vigor (eliminar la cláusula si el inmueble no está en zona tensionada/tensada):

DECIMOSEGUNDA. - ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

Las partes pactan expresamente que la renta será revisada anualmente de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV) en el período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado. Llegada la fecha de actualización, se acompañará con el nuevo recibo certificación o nota facilitada por el Instituto Nacional de Estadística o se hará referencia al Boletín Oficial del Estado en que se hubiera publicado que sirva de amparo a tal elevación o reducción; reputándose su no aceptación como impago de la renta a los efectos legales de desahucio.

DECIMOTERCERA. - GASTOS Y SUMINISTROS

La parte arrendataria asumirá el gasto por consumo, instalación, reparación, contratación o ampliación de los servicios y suministros de agua, luz, gas y teléfono, así como cualquier otro susceptible de ser individualizado por medio de contador. A tal efecto, el arrendatario se compromete a dar de alta a su nombre tales servicios en las respectivas compañías suministradoras en el plazo de un mes desde la firma del contrato de arrendamiento, siendo de su cuenta y cargo cuantos gastos se ocasionen.

DÉCIMOCUARTA. - GASTOS GENERALES Y SERVICIOS

Las partes acuerdan que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo de la parte _____.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos son los que corresponden a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos son los que se asignen a la finca arrendada en función de su superficie.

El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

Asimismo, serán a cargo de la parte _____ el importe íntegro de la cuota de basuras.

La Contribución Urbana será en todos los casos sufragada por la parte arrendadora no pudiendo ser transferido su pago a la parte arrendataria.

El importe anual estimado de los gastos de comunidad no susceptibles de individualización es de _____€ y la cuota de basuras correspondiente es de _____€.

DECIMOQUINTA. - CESIÓN O SUBARRIENDO

Queda prohibido de manera expresa el traspaso, la cesión y el subarriendo total o parcial de la vivienda y anejos arrendados. El incumplimiento de esta prohibición dará lugar a la resolución del contrato de arrendamiento.

DECIMOSEXTA. - ESTADO DE LA VIVIENDA

La parte arrendadora entrega la vivienda libre de mobiliario y enseres o, caso contrario, no se pacta precio por los mismos.

La parte arrendataria declara recibir la vivienda arrendada en correctas condiciones y en normal funcionamiento todos los utensilios y servicios inherentes a la misma, tales como cristales, cerraduras, manillas, tuberías, cañerías, desagües, instalaciones de agua e higiénico-sanitarias.

DECIMOSÉPTIMA. - CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA

En todas estas materias, las partes se remiten a lo establecido en los artículos 21, 22, 23, 24 y 26 de la LAU.

El arrendador se compromete a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo que aquellas sean consecuencia de un deterioro imputable al arrendatario, sus dependientes o visitantes, por acción, omisión o negligencia.

Serán de cuenta del arrendatario las pequeñas reparaciones que se deban realizar para mantener la vivienda en estado de servir al uso al que se destina.

De no existir el servicio de portería, la parte arrendataria se compromete a realizar, a su cargo y expensas, la limpieza del rellano y tramo de escaleras hasta la planta inmediatamente inferior, alternando con los otros usuarios de la misma planta y sujetándose, en todo caso, a lo que sobre el particular dispongan las Ordenanzas Municipales.

DECIMOCTAVA. - OBRAS DEL ARRENDATARIO

El arrendatario no podrá realizar en la vivienda obras que modifiquen su configuración o la de cualquiera de sus accesorios, sin el permiso de la parte arrendadora expresado por escrito. Cuantas obras o mejoras efectuaren, quedarán a la expiración de este contrato en beneficio de la parte arrendadora, sin que venga obligado ésta a entregar cantidad alguna en concepto de indemnización, pudiendo ésta exigir a la parte arrendataria la reposición de la vivienda a la situación en que fue arrendada.

Cuando en la finca objeto de este contrato hayan de realizarse obras por cuenta de la parte propietaria o de la Comunidad de Propietarios, la parte arrendataria queda obligada a permitir la entrada en la vivienda arrendada al personal encargado de realizarla, siempre que sea dentro de las horas habituales para el trabajo.

DECIMONOVENA. - FIANZA

La parte arrendataria hace entrega en este acto a la parte arrendadora de la cantidad de _____ €, importe de una mensualidad del alquiler, en concepto de fianza obligatoria, la cual le será devuelta a la terminación de este contrato, una vez cumplidas por la parte arrendataria, a satisfacción de la parte arrendadora, todas las obligaciones dimanantes del mismo, a cuya responsabilidad queda afecta, así como al resarcimiento de daños y perjuicios. La firma del presente documento servirá de la más eficaz carta de pago por dicha cantidad.

VIGÉSIMA. - DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES

Las partes acuerdan que serán válidas las notificaciones enviadas a la parte arrendadora a la dirección postal indicada en el encabezado de este contrato, y a la parte arrendataria al inmueble arrendado.

Alternativamente, será válida la notificación si la misma se realiza a las siguientes direcciones de correo electrónico, sin necesidad, en tal caso, de realizar la notificación por correo postal:

Arrendador (propietario):@.....

Arrendatario (inquilino):@.....

Dichas direcciones postales y/o de correo electrónico serán las válidas, salvo que alguna de las partes comunique por escrito a la otra, en alguna de dichas direcciones, una modificación de la dirección postal o de correo electrónico válida para notificaciones.

VIGESIMOPRIMERA. - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato y, en su defecto, de la normativa que resulte de aplicación, será causa de resolución del contrato para cualquiera de las partes.

Son causas de resolución del contrato de arrendamiento:

a) Cuando se realicen obras de conservación u obras acordadas por una autoridad competente que hagan la vivienda inhabitable. En tal caso el arrendatario tiene el derecho de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna a favor del arrendador (art. 26 LAU).

b) Cuando se produzca la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador o por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

Son causas de incumplimiento del contrato por parte del arrendatario:

- a) Por la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- b) Por la falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) Por el subarriendo o la cesión incontinentes.
- d) Por la realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- e) En los casos en los que tengan lugar en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando.

Por su parte, también puede el arrendatario resolver el contrato por las siguientes causas:

- a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21.
- b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

VIGESIMOSEGUNDA. - RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Para la resolución de cualquier conflicto que pudiera derivarse de la interpretación del presente las partes se someten a la jurisdicción ordinaria.

Y en prueba de conformidad, firman el presente documento (*), por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en lugar y fecha que constan en el encabezamiento.

LA PARTE ARRENDATARIA

LA PARTE ARRENDADORA

(*) Las cláusulas contenidas en el presente contrato lo son sin perjuicio de que las partes contratantes puedan incluir otras que reflejen pactos conformes con la legislación general reguladora de los arrendamientos urbanos y compatibles con las específicamente aplicables a las viviendas protegidas.