

ANEXO 1
ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN A COMPRA

En la ciudad de Salamanca, a

REUNIDOS

De una parte como arrendador don con DNI nº, mayor de edad y domicilio en calle Pozo Amarillo nº 2 de Salamanca, actuando en su condición de Gerente en nombre y representación de la Entidad Pública Empresarial Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, en adelante EPE PMVU.

Y de otra como arrendatario don/doña con DNI nº, mayor de edad, estado civil, vecino de y domicilio en Salamanca en calle, actuando en su propio nombre y derecho.

Ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para formalizar el presente contrato a cuyo fin,

EXPONEN

I.- Que la EPE PMVU es propietaria de la viviendasita en, integrante del grupo de (promoción) viviendas de protección oficial de régimen (general/especial) con calificación definitiva nº

II.- Que el Consejo de Administración de la EPE PMVU, en sesión celebrada el día, acordó aprobar el procedimiento y requisitos reguladores (bases) para la adjudicación en régimen de alquiler con opción a compra de las viviendas disponibles para esta finalidad así como las condiciones y limitaciones de su uso y disposición.

III.- Que se ha dispuesto arrendar la vivienda sita en calle (identificación) y sus anejos vinculados a la/s persona/s mencionada/s en el apartado anterior como arrendataria/s para su destino como vivienda habitual y permanente.

El presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN A COMPRA se rige por las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera: Objeto.

El arrendamiento con opción a compra de la vivienda de protección oficial de régimen (general/especial), sita en la calle y sus anejos vinculados: (Se indicarán las siguientes circunstancias)

- a) Descripción del inmueble según escritura de división horizontal:
- b) Inscripción Registral:
- c) Finca de la edificación a construir en la parcela
- d) Número
- e) Tiene como anejos:
 - e1) La plaza de aparcamiento:
 - e2) El trastero:
- f) Cuota de participación:%.
- g) Expediente nº
- h) Referencia catastral (inmueble):
- i) El precio de venta: base imponible más I.V.A. vigente.

El arrendatario recibe los bienes relacionados en los apartados anteriores en buen estado y así otorga su conformidad plena y sin reservas con dicho estado que considera el adecuado para destinarlos a sus fines propios.

Segundo: Régimen aplicable.

Siendo estas viviendas de protección oficial con calificación dimanante del expediente nº, están acogidas y sujetas al régimen establecido en el artículo 28 de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, aplicándose complementariamente lo dispuesto en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de Castilla y León así como las bases reguladoras del procedimiento y requisitos para la adjudicación de viviendas disponibles aprobado por el Consejo de Administración de la EPE PMVU con fecha

Para lo no expresamente contemplado en dichas normas será de aplicación la legislación estatal y autonómica reguladora de las viviendas de protección oficial así como la ley 24/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Tercera: Renta.

La renta inicial que el/los arrendatario/s deberá/n abonar a la EPE PMVU asciende a la cantidad de € (euros) mensuales más I.V.A. vigente, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el índice general nacional del sistema de índices de precios de consumo en un 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 sin que pueda superarse la renta máxima exigible, y que se obligan a abonar dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes mediante cargo en la cuenta corriente designada por aquellos en el mandato de domiciliación por ellos firmado y que obra en su expediente.

Cuarta: Titularidad.

Será arrendatario/s o titular/es del contrato de arrendamiento con opción a compra la/s persona/s que figura/n en el encabezamiento del presente contrato como tales, así como el resto de miembros que acrediten integrar la unidad familiar sin que sobre la vivienda y sus anejos puedan existir otros titulares ni posteriores transmisiones, cesiones o subrogaciones.

Los supuestos de modificación de la titularidad del/los arrendatario/s por inclusión de nuevo miembro a la unidad familiar, separaciones u otras serán objeto de una modificación del presente contrato, exigiéndose la aceptación por escrito de todas las partes implicadas en el mismo.

Quinta: Facultades del titular del contrato.

Corresponden al arrendatario:

1) El derecho exclusivo de uso privativo de la vivienda adjudicada y sus anejos, siempre conforme a su destino y en las condiciones de utilización que a continuación se establecen.

2) El derecho de uso, junto con los demás propietarios, de los elementos y servicios comunes del edificio de acuerdo con las Normas de Régimen Interior (NRI).

3) Cuantos otros derechos y facultades vengán recogidas por la legislación vigente.

Sexta: Destino de la vivienda.

El inmueble objeto del presente contrato habrá de destinarse exclusivamente a vivienda y constituirá el domicilio habitual y permanente del arrendatario/s y de su unidad familiar, obligándose a su empadronamiento.

Queda expresamente prohibido el mantener la vivienda desocupada en los términos del párrafo anterior, así como el dedicarla a otros usos distintos del de vivienda. De igual modo queda expresamente prohibida la cesión del presente contrato así como el subarriendo –incluso parcial- tanto de la vivienda como de sus anejos; así como el desarrollo o instalación en la citada vivienda de actividades profesionales, industriales o cualesquiera otras consideradas nocivas, peligrosas, molestas, insalubres o ilícitas.

Además de las previsiones contenidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, al arrendatario no le está permitido desarrollar en la vivienda ni en el resto del inmueble actividades ilícitas, prohibidas por el Ayuntamiento, los Estatutos de la Comunidad de Propietarios y por las “normas de régimen interior” o “reglas de funcionamiento”, ni cualesquiera otras que resulten dañosas para la finca o constituyan actividades clasificadas por la legislación medioambiental o las ordenanzas municipales por resultar molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

Séptima: Duración.

El contrato de alquiler con opción a compra será por el periodo de cinco (5) años a partir del día.....; el contrato será prorrogable, previa autorización de la EPE PMVU, por un máximo de otros cinco (5) años.

La prórroga del presente contrato deberá solicitarse por parte del arrendatario con una antelación mínima de treinta (30) días a la fecha de finalización del contrato y deberá ser aceptada expresamente por la EPE PMVU.

Las partes pactan expresamente que al vencimiento de dicho plazo de duración sin haberse ejercitado la opción de compra prevista en el presente contrato, el mismo quedará extinguido por vencimiento de su plazo, sin que quepa la concesión de prórroga alguna. Durante la vigencia del contrato de alquiler el arrendatario podrá ejercitar el derecho de opción de compra de su vivienda. El precio máximo de venta será el que corresponda en el momento de la venta de una vivienda protegida en venta calificada o declarada provisionalmente del mismo régimen y de la misma ubicación. Si la venta se realiza a favor de quien haya sido inquilino de la misma, del precio se deducirá en función del importe total de las rentas de alquiler satisfechas y del año de ejercicio de dicho derecho las cantidades siguientes: 1º año 90%, 2º año 80%, 3º año 70%, 4º año 60%, 5º año y posteriores el 50%.

Octava: Ejercicio de la opción de compra.

Se formalizará directamente la transmisión en escritura, aplicándose el régimen jurídico establecido para la compraventa en la normativa de vivienda protegida.

El procedimiento para ejercitar la opción de compra será el siguiente:

- Solicitado por el arrendatario el ejercicio de la opción de compra en base a lo señalado en el punto séptimo párrafo segundo, la EPE PMVU dispone de un plazo de quince (15) días hábiles para comunicar las condiciones en que se producirá la compraventa.
- El arrendatario, conocidas dichas condiciones, dispone de un plazo de diez (10) días hábiles para mostrar su conformidad o no expresamente y por escrito.
- Aceptadas las condiciones, se elevará la compraventa a escritura pública en el plazo de un (1) mes.
- El arrendatario se obliga al abono de las cantidades de alquiler correspondientes hasta la fecha de firma de la escritura de compraventa.

Novena: Desistimiento anticipado.

De conformidad con el artículo 11 de la LAU, el arrendatario podrá desistir del presente contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses.

La renuncia o desistimiento del arrendamiento deberá formalizarse mediante notificación fehaciente con al menos treinta días de antelación a la fecha en la que se pretenda que tenga efectos.

Caso de que el arrendatario no ejerciese el derecho de opción de compra de la citada vivienda en el transcurso de los cinco (5) años prorrogable por un máximo de otros cinco (5) años de vigencia del contrato, las cantidades abonadas se entenderán como renta.

Décima: Gastos de servicios y suministros. Reparaciones.

Se pacta expresamente que la parte arrendataria correrá con el coste real de los servicios de que disfruten la vivienda arrendada y sus anejos. A tal fin la misma se dará de alta en dichos servicios ante las compañías suministradoras de los mismos en el plazo de un mes desde la firma del presente contrato y acreditará lo anterior documentalmente ante la EPE PMVU.

Serán de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario los gastos de los servicios y suministros con que cuenta o pueda contar la vivienda arrendada y sus anejos como particulares o privativos del mismo, tales como agua, electricidad, calefacción, teléfono, internet y cualquier otro similar que serán contratados directamente por el arrendatario con las correspondientes compañías suministradoras, así como la instalación, conservación, reparación y sustitución de los respectivos contadores y demás elementos necesarios de las instalaciones en las condiciones exigidas en cada momento por dichas compañías para la prestación del servicio o suministro de que se trate; del mismo modo, a la resolución del contrato, el arrendatario se obliga a liberar de posibles cargas al inmueble en relación a dichos conceptos.

Asimismo serán de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario o titular del contrato los gastos de las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda. Entre éstas se incluyen expresamente las relativas a persianas, cisternas, enchufes, puertas termostatos, herrajes, griferías, llaves y demás válvulas, así como elementos similares.

Undécima: Facultades del propietario respecto al inmueble (uso y mantenimiento).

Corresponde a la propiedad del inmueble (EPE PMVU) establecer las condiciones respecto a su uso y mantenimiento y, en especial, la de los elementos, pertenencias y servicios comunes. Sólo la propiedad podrá:

1. Modificar los elementos de la construcción realizada y, en especial, los que afectan a la estructura, estanqueidad, habitabilidad y seguridad del edificio.
2. Modificar la declaración de obra nueva del edificio y alterar las cuotas de participación asignadas a cada vivienda.
3. Decidir sobre el establecimiento o supresión de los servicios comunes de interés general.
4. Autorizar todo tipo de obras y usos en el inmueble, sus instalaciones y servicios comunes, así como sobre los elementos privativos (viviendas, plazas de aparcamiento y trasteros).

Duodécima: Obligaciones del arrendatario con respecto al inmueble (uso y mantenimiento).

El arrendatario se obliga a usar la vivienda y sus anejos y, en general, el edificio con sus elementos, instalaciones y servicios con la debida diligencia y cuidado.

El arrendatario deberá respetar lo dispuesto al respecto en la legalidad vigente y, en especial, las normas contenidas en este contrato y las propias que rigen la convivencia en el edificio, y en especial las referidas al uso y disfrute de los elementos y servicios comunes de éste, y que se contienen en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios y Normas de Régimen Interior (NRI).

Son, en concreto, obligaciones del arrendatario:

1. Ocupar efectivamente el piso en un plazo máximo de tres meses desde la entrega de las llaves, destinándolo a vivienda habitual y permanente.

2. Mantener en buen estado de conservación y funcionamiento su propia vivienda y sus instalaciones: serán, en consecuencia, de su cuenta y riesgo los deterioros que pueda sufrir la vivienda y sus instalaciones durante el tiempo que dure el arrendamiento, comprometiéndose a concertar antes de entrar en la posesión de la vivienda un seguro del tipo multirriesgo que asegure con cobertura suficiente el contenido y continente de la vivienda objeto de alquiler; se considera como uso indebido de la vivienda el no estar dado de alta o causar baja en los servicios de luz y agua.

3. Respetar las instalaciones generales y demás elementos del inmueble ya sean de uso general o privativo y estén o no incluidos en su vivienda, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento daños o desperfectos en los mismos y resarcir, en su caso, los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

4. Consentir en su vivienda y anejos las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en ellos las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en la ley o en los estatutos de la comunidad.

5. Permitir la entrada en su vivienda y anejos a los efectos prevenidos en los dos apartados anteriores a personal de la EPE PMVU y/o empresas encargadas del mantenimiento y reparación de los elementos a los que los mismos hacen referencia, así como la entrada para comprobación del estado general del inmueble con carácter previo a la resolución del contrato.

6. Desalojar, una vez extinguido el contrato, la vivienda y los anejos vinculados, dejando dichos bienes tal como los recibió, salvo el deterioro producido por el tiempo, y libres de todo tipo de enseres u objetos que no hubieren figurado en los mismos al momento de su entrega, sin que tenga derecho a indemnización ni compensación alguna por las mejoras útiles que haya hecho y no pueda retirar sin detrimento de la finca.

7. Está terminantemente prohibido realizar cualquier alteración de los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de la vivienda, plaza de aparcamiento y trastero, tales como modificación del color de la pintura de las puertas, modificación o supresión de tabiques, cerramientos y otros. Excepcionalmente y previa autorización de la EPE PMVU, podrán realizarse actuaciones en el inmueble que se encuentren debida y plenamente justificadas. El incumplimiento del presente punto supondrá que el arrendatario correrá con todos los gastos de reparación necesarios para devolver el inmueble a su estado original.

8. Se prohíbe de forma expresa al inquilino tener en el piso arrendado cualquier tipo de animal que cause molestias a los vecinos o daños a la finca: el incumplimiento de la presente obligación será considerado causa suficiente para la resolución del contrato de alquiler, de conformidad con lo establecido en el artículo 27.1 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

9. El arrendatario no podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación de la estructura, estanqueidad, habitabilidad y seguridad del inmueble.

Decimotercera: Impuesto de bienes inmuebles.

Se pacta expresamente que será de cuenta del arrendador el impuesto de bienes inmuebles de la vivienda y sus anejos que cada año se devengue.

Decimocuarta: Gastos de la comunidad de propietarios.

Serán repercutidos por el arrendador para su abono por el arrendatario junto con la renta mensual.

Decimoquinta: Resolución.

Serán causas de resolución del presente contrato, además de las expresamente prevenidas en el artículo 27.2 de la LAU, el incumplimiento por parte del arrendatario de cualesquiera de las obligaciones o prohibiciones contractuales a las que éste se hubiere comprometido en virtud de la suscripción del presente documento.

Serán causa de resolución del presente contrato la concurrencia de cualquiera de las circunstancias prevenidas en el artículo 28 LAU.

Las facultades de resolución del contrato lo son sin perjuicio de la facultad del arrendador de exigir el cumplimiento de aquella obligación que hubiere sido incumplida, así como de la indemnización por daños y perjuicios que se pudiesen haber causado.

Decimosexta: Fianza.

A la firma del presente contrato, el arrendatario abona al arrendador en concepto de la fianza a que se refiere el artículo 36.1 de la LAU, el importe equivalente a una mensualidad de renta inicial.

La citada fianza es prestada para garantizar todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato y se mantendrá en depósito durante la vigencia del presente contrato.

Finalizado el arrendamiento del inmueble, sólo se devolverá la citada fianza, previo informe favorable por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la EPE PMVU, en el plazo de un mes. Si la fianza no cubre las posibles deudas ocasionadas por parte del arrendatario, la EPE PMVU podrá ejercer las acciones judiciales oportunas para resarcirse de dichas deudas.

Decimoséptima: Entrega de la vivienda.

Se hace entrega al arrendatario de las llaves y posesión de la finca arrendada que se obliga a ocuparla en el plazo máximo de tres meses desde este acto.

Decimoctava: Certificado de eficiencia energética.

A los efectos de lo previsto 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, se hace constar que el edificio del que forma parte la vivienda objeto de este contrato goza de certificado de eficiencia energética, resultando a su favor la clase de eficiencia energética ...

Decimonovena: Referencia a la EPE PMVU.

Cualquier referencia que se formule en el presente contrato a la EPE PMVU, se entenderá realizada a ésta entidad pública empresarial local o al ente que pudiera sustituirle o sucederle como ente propio del ejercicio de las competencias que corresponden al Excmo. Ayuntamiento de Salamanca por obra del artículo 25.2d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local.

El acaecimiento de la sucesión o sustitución a que se refiere el párrafo preferente no se considerará transmisión de la vivienda objeto del presente contrato a

los efectos del artículo 25 LAU ni generará en consecuencia los efectos regulados en el mismo.

Vigésima: Bases de la adjudicación.

La parte arrendataria declara conocer y asumir en su integridad las Bases reguladoras de los requisitos y procedimiento para la adjudicación de la vivienda objeto del presente contrato, aprobadas por el Consejo de Administración de la EPE PMVU en sesión celebrada el día, y que las mismas forman parte a todos los efectos del presente contrato, si bien dispensa de su reiteración en el cuerpo del mismo por el aludido conocimiento anterior.

Vigésimo primera: Domicilios para notificaciones.

A efectos de cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato, se designa como domicilio del arrendador el de su sede, sita en la calle Pozo Amarillo nº 2 de Salamanca, y del arrendatario, el de la vivienda arrendada.

Vigésimo segunda: Protección de datos.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado el/los arrendatario/s de que:

a) sus datos personales quedan incorporados y serán tratados en los ficheros titularidad de la EPE PMVU con el fin de poder formalizar el presente contrato, facturar las rentas de arrendamiento y asimiladas y en su caso realizar posteriormente las funciones propias de su actividad.

b) pueden ejercer los derechos de acceso, rectificación y cancelación de sus datos de carácter personal, mediante escrito dirigido a la EPE PMVU en la sede indicada en la estipulación anterior.

Vigésimo tercera: Jurisdicción.

La resolución de cualquier controversia o litigio que pudiera suscitarse en relación con el presente contrato, conforme al artículo 52.1.7º de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, es el de la jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Salamanca.

Y en prueba de conformidad, ratificándose en su contenido, ambas partes firman el presente documento en el lugar y fecha indicados en su encabezamiento.

El arrendador

El arrendatario