



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA PROTEGIDA CALIFICADA AL AMPARO DE LA DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA. APARTADO 1 DEL DECRETO 135/2009 (Plan 2009-2012)

Expediente nº _____

, a de de

REUNIDOS

*De una parte, en calidad de ARRENDADOR, **Don/Doña** _____, mayor de edad, con D.N.I. número _____, actuando en representación de la entidad mercantil _____, con domicilio a efectos de este contrato en _____, calle _____; y con Número de Identificación Fiscal _____.*

*Y de otra parte, en calidad de ARRENDATARIO/S, **Don/Doña.** _____, mayor de edad, de estado civil _____, vecino/a de _____ con domicilio en calle _____; D.N.I. nº _____.
(Y **Don/Doña.** _____, mayor de edad, de estado civil _____, vecino/a de _____ con domicilio en calle _____; D.N.I. nº _____).*

Ambas partes, actuando en su propio nombre y derecho, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para obligarse en general y en especial para suscribir el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de vivienda, garaje y trastero (posible, *con opción de compra*), a cuyo fin

EXPONEN

I) Que _____, en adelante EMPRESA ARRENDADORA, es legítimo propietario de la siguiente finca urbana de Protección Pública:

Promoción: _____ Calle: _____
Bloque: _____ Planta: _____ Letra: _____ Superficie Útil: _____ m²

(posible.. A la citada vivienda le corresponde como anexo vinculado, un trastero de _____ m² y, situada en la planta de sótano, una plaza de garaje, señalada con el número _____ de orden interno, la cual ocupa una superficie útil con parte proporcional de zonas comunes de _____ m²)

Dicha vivienda, *(junto con su anexo vinculado)*, y en función de sus superficies, tiene asignada la siguiente cuota de participación:

en relación a su bloque

en relación al conjunto de la edificación

en relación al garaje (plaza de garaje):

Se adjuntan como anexos a este contrato de arrendamiento un plano de la vivienda, otro del trastero y otro de la planta de sótano, en el que se señala la situación de la plaza de garaje.

II) Inscrita en el Registro de la Propiedad número _____ de _____, al tomo _____, libro _____, folio _____, finca _____, inscripción : _____,

III) El edificio del que forma parte la vivienda, garaje y trastero descritos, está amparado por el expediente de Viviendas Protegidas en Régimen _____ **3**__- 1T____ - _____-, con Cédula de Calificación Definitiva de fecha ____ de _____ de _____, régimen de uso; Arrendamiento a diez años.

Está sujeta por tanto la vivienda a las prescripciones y limitaciones que para ambas partes deriven de la legislación estatal o autonómica aplicable en especial: la Ley 2/2003, de 30 de enero (BOC

nº 27 de 10/02/2003), de Vivienda de Canarias ; el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, y demás disposiciones que lo desarrollan; el Decreto 135/2009, de 20 de octubre (BOC nº 214 de 02/11/2009), por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el periodo 2009-2012, y el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, (BOE nº 309 del 24/12/2008), por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

IV) El ARRENDATARIO ha solicitado del Instituto Canario de la Vivienda, la concesión de la ayuda al alquiler prevista en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 135/2009, de 20 de octubre.

V).- Que interesando a _____ en adelante el ARRENDATARIO tomar en arrendamiento dicha vivienda (*con sus anejos vinculados*), ambas partes llevan a efecto el presente contrato de ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA

Es objeto del presente contrato de arrendamiento, el uso de la vivienda, *el trastero y la plaza de garaje que tiene vinculados*, que se mencionan en el objeto de este contrato, que su propietario, EMPRESA ARRENDADORA, cede en arrendamiento al ARRENDATARIO, que acepta, debiendo restituirlas a la finalización del contrato en las mismas perfectas condiciones que las recibe, sin más deterioro que el producido por el paso del tiempo. LA EMPRESA ARRENDADORA entrega la vivienda y anexos al ARRENDATARIO libres de mobiliario y enseres (posible...Instalaciones de cocina, cuarto de baño y aseo relacionada en Anexo adjunto).

SEGUNDA

El precio del arrendamiento se fija en trescientos cincuenta euros (350€) mensuales, durante los dos primeros años de arrendamiento de la vivienda descrita, transcurridos los cuales,

el precio máximo de renta será el que corresponda a una vivienda protegida de nueva construcción para arrendamiento calificada en el mismo régimen.

El pago de la renta se realizará por mensualidades durante los dos primeros años del arrendamiento de la citada vivienda, se llevará a cabo de la siguiente forma:

a) Trescientos euros (300€) serán abonados por la Comunidad Autónoma directamente al promotor arrendador que procederá a descontarlos de los recibos mensuales a pagar por el inquilino.

b) Cincuenta euros (50€) mediante recibo girado contra la cuenta corriente o de ahorro facilitada por el ARRENDATARIO, de la que manifiesta ser titular.

Dicho recibo contendrá separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad de la renta.

La renta, a partir del segundo año de arrendamiento de la vivienda, será revisable anualmente, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, 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 periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia _____.

El pago de la renta se transcurridos los dos primeros años del arrendamiento de la citada vivienda, se girara en su totalidad a la mencionada cuenta del ARRENDATARIO.

Igualmente se obliga el arrendatario a la contratación y pago de los servicios individuales de agua, gas, energía eléctrica y teléfono en su caso. Todos los gastos que pudieran derivarse del otorgamiento de este contrato serán por cuenta del arrendatario.

TERCERA

El contrato de arrendamiento tendrá una duración de (*uno*

prorrogable hasta cinco , o cinco años), con efectos desde el día de la puesta del inmueble a disposición del ARRENDATARIO, lo cual se realizará mediante la entrega de llaves de la vivienda. De dicha entrega se dejará constancia por ambas partes en un documento redactado al efecto que se adjuntará como anexo al presente contrato.(o bien recibe en este acto las correspondientes llaves y la libre posesión y disposición de uso de la misma).

CUARTA

Si el ARRENDATARIO quisiera desistir del contrato antes del tiempo pactado, tendrá que comunicarlo por escrito con un mes de antelación al arrendador, en caso contrario deberá indemnizar a LA EMPRESA ARRENDADORA con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor, en concepto de daños y perjuicios.

QUINTA

El ARRENDATARIO se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de un mes a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

SEXTA

La vivienda objeto del presente contrato de arrendamiento habrá de dedicarse a domicilio habitual y permanente del arrendatario. Dicha vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del Régimen de Viviendas de Protección Oficial, las condiciones de utilización serán las reseñadas en la Calificación Definitiva y los precios de renta no podrán exceder de los límites legalmente establecidos.

El arrendatario estima que los ingresos de su unidad familiar no superan los topes máximos fijados en la legislación vigente para este régimen de viviendas protegidas.

El arrendatario reside habitualmente en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias y se haya inscrito en el Registro Público de Demandantes de Vivienda en la comunidad Autónoma de Canarias.

El arrendatario o cualquier otro miembro de la unidad familiar no es titular del pleno dominio de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda protegida. Tampoco es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda libre, o caso de serlo, su valor determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales, no excede de los topes máximos fijados en la normativa de aplicación, salvo en el caso de desplazamiento entre las distintas islas por motivos laborales.

SEPTIMA

LA EMPRESA ARRENDADORA se obliga a entregar al ARRENDATARIO un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Instituto Canario de la Vivienda.

OCTAVA

EL ARRENDATARIO se compromete a mantener la vivienda y sus anejos, en perfecto estado de conservación, policía e higiene, quedando obligado a reparar a su costa todas las roturas o deterioros que sufra la vivienda o sus anejos, en su caso, que le sean imputables o que no sean producidos por el desgaste del uso normal de la misma y de sus elementos funcionales o arquitectónicos.

En dicho sentido, serán de cargo del ARRENDATARIO el importe de los trabajos de reparación y/o mantenimiento que sean imputables al mismo y que hayan sido ejecutados por orden de LA EMPRESA

NOVENA

El arrendatario ha abonado al arrendador, según recibo aparte, la cantidad equivalente a una mensualidad de renta, como **fianza en metálico** a que se refiere el artículo 36,1 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994.

La mencionada fianza en metálico se liquidará a la finalización por cualquier causa del contrato de arrendamiento, por lo que no exime al arrendatario del cumplimiento de sus obligaciones arrendaticias (especialmente la de pagar la renta y las demás cantidades cuyo pago haya

asumido o le corresponda) en el plazo, modo y lugar pactados y no tiene eficacia alguna para eludir los efectos del incumplimiento previstos en el artículo 27 de la mencionada Ley (ni tampoco para enervar el desahucio que se fundamente en el incumplimiento de la señalada obligación).

DECIMA

El ARRENDATARIO no podrá realizar en la vivienda arrendada o en sus anejos vinculados obra alguna sin la ***expresa autorización previa y escrita de LA COMPAÑÍA ARRENDADORA***. Las obras e instalaciones debidamente autorizadas que supongan una mejora para la vivienda quedarán en beneficio de la misma sin que el ARRENDATARIO tenga, por tal concepto, derecho a indemnización alguna.

DECIMOPRIMERA

Queda prohibido el subarriendo total o parcial de la finca arrendada, así como la cesión del contrato de arrendamiento por parte del ARRENDATARIO. De tal modo que tal subarriendo y/o cesión dará derecho a la resolución automática del presente contrato.

DECIMOSEGUNDA

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

Además LA COMPAÑÍA ARRENDADORA podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) Falta de pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al ARRENDATARIO.
- b) Subarriendo o cesión total o parcial de la vivienda o su anexo vinculado.
- c) Realización de obras in consentidas en el inmueble arrendado o en el edificio, instalaciones y servicios complementarios.
- d) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas,

insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

e) Realización de deterioros graves o de daños causados dolosamente en el inmueble o en el edificio, instalaciones y servicios complementarios.

f) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente del ARRENDATARIO.

g) Infracción grave o muy grave de las prescripciones legales o reglamentarias vigentes en materia de Viviendas de Protección Oficial, declarada por el Instituto Canario de la Vivienda.

DECIMOTERCERA

Además de las causas que se mencionan en la cláusula anterior, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil, se establece expresamente que se considerará incumplimiento todo aquello que el ARRENDATARIO haga en contra de lo dispuesto por la Junta Administradora del edificio donde se encuentra la vivienda arrendada.

DECIMOCUARTA

El ARRENDATARIO es responsable no sólo de sus propios actos, sino de los que cometan los ocupantes de la vivienda, tanto a los efectos de las cláusulas decimotercera y decimoquinta, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

DECIMOQUINTA

El ARRENDATARIO queda obligado a observar los usos de buena vecindad y de policía urbana, debiendo abstenerse de causar molestias a los vecinos o perjudicar el inmueble. Igualmente, El ARRENDATARIO se obliga a permitir el acceso a la finca a LA COMPAÑÍA ARRENDADORA así como a los operarios o industriales, en su caso, mandados por ella para supervisar el estado de conservación de la finca, o para la realización de inspecciones o comprobaciones de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

DECIMOSEXTA

En cada caso de impago, dentro del plazo pactado, de la renta o de cualesquiera de las cantidades que fueran a cargo del ARRENDATARIO, se le aplicará un recargo por un importe de dos euros con cuarenta céntimos (2,40 €) en concepto de gastos de devolución.

DECIMOSEPTIMA

A todos los efectos, EL ARRENDATARIO señala como domicilio para las notificaciones derivadas del presente contrato, el de la vivienda arrendada.

DECIMOCTAVA

En lo no especialmente pactado en este contrato de arrendamiento será de aplicación la legislación de Viviendas de Protección Oficial y la de Arrendamiento Urbanos.

DECIMONOVENA

Las Partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales que correspondan al lugar de la Finca arrendada, sin perjuicio de las actuaciones administrativas que correspondan derivadas de la legislación de Viviendas de Protección Oficial.

VIGÉSIMA

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1.999, de 13 de diciembre sobre Protección de Datos de Carácter Personal, EL ARRENDATARIO queda informado de la incorporación de sus datos personales a los ficheros existentes en _____, debidamente inscritos en la Agencia de Protección de Datos, todo ello con sujeción a lo dispuesto en la mencionada Ley. No obstante, EL ARRENDATARIO autoriza a VISOCAN al tratamiento automatizado o no de los datos personales facilitados en este contrato, para el mantenimiento de su relación contractual y de gestión de LA COMPAÑÍA ARRENDADORA, autorizando que los mismos puedan ser comunicados, remitidos y/o suministrarlos por cualquier medio a las entidades relacionadas con

los servicios de suministros de electricidad, agua, telefonía y gas, y a los organismos públicos relacionados con este documento (Instituto Canario de la Vivienda, Ministerio de Vivienda, Ayuntamiento de la localidad donde se ubique la finca, etc.) y a los órganos de gobierno de la Junta Administradora que se constituya al efecto.

Al amparo de dicha Ley Orgánica, EL ARRENDATARIO podrá ejercer en cualquier momento su derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición de sus datos, notificándolo mediante escrito debidamente suscrito dirigido a VISOCAN al domicilio indicado en el presente contrato y al cual se acompañará fotocopia del documento nacional de identidad.

(CLAUSULA POSIBLE **VIGÉSIMOPRIMERA**)

OPCIÓN DE COMPRA.

El arrendador concede al arrendatario, quien acepta, un derecho de opción de compra sobre la finca descrita en el Expositivo I de este contrato con arreglo a las siguientes condiciones:

El optante podrá ejercitar este derecho, dentro del plazo máximo de _____, contados a partir de _____, fecha en la que finaliza la obligación legal de dedicar la vivienda a arrendamiento, una vez transcurridos diez años desde el otorgamiento de la calificación definitiva.

b) En el supuesto de decidir ejercitarlo, deberá comunicar su voluntad al cedente dentro del plazo anteriormente mencionado, mediante (acta notarial, o bien, por escrito y de forma fehaciente).

c) Para el supuesto de que el optante ejercitase su derecho dentro del plazo pactado, ambas partes, de mutuo acuerdo, fijan el precio de venta de la finca descrita, en la cantidad de:

*_____ EUROS (_____ €),
que es (equivalente o no supera) 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional de vivienda protegida de la finca.*

d) Del mencionado precio de venta se deducirá en concepto de pagos parciales adelantados un _____ % (mínimo 30%) de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, mediante la presentación para su cotejo de los recibos originales de pago de rentas en el momento de la firma de la transmisión.

e) La escritura pública de compraventa se formalizará dentro de los _____ siguientes, contados a partir de la recepción de la comunicación, ante el Notario que esta determine, previo pago de la mencionada cantidad, mas los impuestos y gastos que correspondan según derecho.

f) En el supuesto de que el optante no ejercitase su derecho de opción de compra dentro del plazo anteriormente establecido, quedará el presente derecho de opción resuelto de pleno derecho, y sin necesidad de notificación y/o requerimiento alguno.)

Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, firman las partes el presente contrato, extendido en cinco folios de papel común a dos caras, por triplicado, en el lugar y fecha al comienzo reseñados.

LA EMPRESA ARRENDADORA

EL ARRENDATARIO

INSTITUTO CANARIO DE LA VIVIENDA
SERVICIO DE PROMOCION PRIVADA

VISADO:

A los efectos previsto en el artículo 116 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, se ha procedido a la toma de razón en el Libro de Registro, con el asiento _____ refiriéndose dicha anotación al Contrato de:

ALQUILER

Expediente: _____

ARRENDADOR: _____

ARRENDATARIO/S: _____

Las Palmas de Gran Canaria, a _____

El Director del Instituto Canario de la Vivienda
(Por Resolución de Delegación de 11/10/2006, (BOC del día 20 de octubre)

El Jefe del Servicio de Promoción Privada

Edgar Montesdeoca García