

# 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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>. Le es aneja la plaza de garaje señalada con el número \_\_\_\_\_ con una superficie útil de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, así como el trastero número \_\_\_\_\_ con una superficie útil de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

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.- 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 ha mostrado a la parte arrendataria el certificado de eficiencia energética de la vivienda y le ha entregado una copia de éste, 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.

SEGUNDA.- El contrato de arrendamiento entrará en vigor el día \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, y tendrá una duración de un año, sin perjuicio de las prórrogas obligatorias legalmente establecidas conforme a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

TERCERA.- La entrega de llaves de la vivienda y anejos se realizará cuando el presente contrato entre en vigor, encontrándolos el arrendatario a su entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento todas sus instalaciones.

CUARTA.- 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.

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

SEXTA.- 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.

SÉPTIMA.- El precio del alquiler o renta será de \_\_\_\_\_ € mensuales, pagaderos por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes, en el domicilio del arrendador o en la cuenta bancaria que se designa al efecto.

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

OCTAVA.- En el precio del alquiler o renta no va comprendido el consumo de agua, gas, electricidad, servicio de teléfono, o cualquier otro tipo de servicio y suministro con que cuenta la vivienda, que serán abonados por la parte arrendataria en su totalidad.

La contratación de dichos servicios y suministros será realizada por la parte arrendataria, siendo de su cuenta y cargo cuantos gastos se ocasionen.

NOVENA.- 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 \_\_\_\_\_ €.

DÉCIMA.- La renta podrá ser actualizada por la parte arrendadora 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 de Garantía de Competitividad en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último publicado.

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.

UNDÉCIMA.- 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.

DECIMOSEGUNDA.- 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.

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

DECIMOCUARTA.- 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.

Las partes se someten a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos en cuanto a las obras que deban realizarse para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.

DECIMOQUINTA.- La parte arrendataria no podrá ejecutar obras de reforma en la vivienda que se arrienda sin que medie para ello autorización expresa y por escrito de la parte arrendadora. Cuantas obras o mejoras efectuare, 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.

DECIMOSEXTA.- 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.

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

DECIMOCTAVA.- La parte arrendataria podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique a la parte arrendadora con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba la parte arrendataria indemnizar a la parte arrendadora con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

DECIMONOVENA.- 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.

VIGÉSIMA.- 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.

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.