

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA
EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA (VPPAOC)**

En _____, a _____ de _____ de _____.

REUNIDOS

DE UNA PARTE, COMO ARRENDADOR:

DON / DOÑA _____ con DNI _____ actuando en este acto como apoderado de la sociedad _____ con CIF _____, domicilio en _____ calle _____ nº _____, representación que ostenta según escritura otorgada ante el Notario de _____ Don _____ con el número _____ de su Protocolo.

En adelante, parte arrendadora.

DE OTRA PARTE, COMO ARRENDATARIO:

DON / DOÑA _____ con DNI _____, de estado civil _____, casado /a (en su caso) con DON / DOÑA _____ con DNI _____.

DON / DOÑA _____ con DNI _____, con domicilio en _____ calle _____ nº _____, actuando en este acto como representante legal del arrendatario en virtud de poder conferido en escritura autorizada el _____, por el Notario de _____, don _____, con el número de su protocolo _____ / en virtud de resolución judicial de fecha _____.

En adelante, parte arrendataria.

INTERVIENEN

Ambas partes contratantes actúan, el primero, en el ejercicio del cargo con que comparece, en representación de la sociedad _____ (en adelante _____); el segundo, en su propio nombre y derecho o, en su caso, en representación de DON / DOÑA _____, que la ejerce en virtud de patria potestad prorrogada / rehabilitada / tutela por incapacidad del mismo / a.

Y reconociéndose mutuamente capacidad legal suficiente para formalizar y suscribir el presente contrato de arrendamiento de vivienda con cláusula especial de opción a compra, acogida al régimen legal de las Viviendas con protección Pública de la Comunidad de Madrid, según Calificación Definitiva otorgada con fecha _____ (que se

adjunta al presente contrato), lo llevan a efecto con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA – RÉGIMEN APLICABLE.

El presente contrato de arrendamiento de vivienda se celebra al amparo de lo dispuesto en la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (BOE nº 282 de 25-11-1994) regido por dicha ley y con pleno sometimiento a las prescripciones y limitaciones que para ambas partes derivan de la legislación autonómica aplicable por ser objeto del contrato de arrendamiento de una Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid en régimen de arrendamiento con opción a compra.

Esta legislación autonómica aplicable está constituida por el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 11/2005 de 27 de enero, siendo asimismo aplicable el Decreto 12/2005, de 27 de enero, por el que se regulan las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid (Plan de Vivienda 2005-2008)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15 del citado reglamento, se incluyen, con carácter obligatorio, las siguientes cláusulas:

- a. Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección previsto en el presente Decreto y, por consiguiente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la Calificación Definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.
- b. Que el promotor / arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de 3 meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo fuera prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.
- c. Que el arrendatario se obliga a ocupar la vivienda en el plazo de 3 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.
- d. Que el promotor / arrendador se obliga a entregar al arrendatario un ejemplar del contrato o título, debidamente visado por la Consejería competente en materia de vivienda por lo que el presente se suscribe por triplicado.
- e. Que el contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del régimen de protección pública de la

vivienda.

- f. Que el subarriendo total o parcial de la vivienda, plaza de garaje y trastero, así como la cesión de los mismos, y su incumplimiento dará lugar a la resolución del contrato.

Asimismo, el Arrendatario manifiesta que cumple con las condiciones de acceso a la vivienda protegida objeto del presente contrato y, con carácter específico, que sus ingresos familiares no exceden de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), así como que no es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda sujeta a algún tipo de protección pública en todo el territorio nacional o sobre una vivienda libre en toda la Comunidad de Madrid; no serán de aplicación estos dos requisitos en caso de sentencia de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar; caso contrario acepta la resolución del presente contrato a instancia de _____, u órgano administrativo competente.

En el caso que se denegase el visado del contrato por la Consejería competente en materia de vivienda, se entenderá que el arrendatario no cumple las condiciones de acceso a dicha vivienda, por lo que será causa de resolución automática del contrato de arrendamiento.

SEGUNDA – OBJETO

Que _____ es propietaria de la vivienda y anejos que se indican a continuación, sitos en el número _____ de la calle / avenida _____ de _____, Madrid, interesa a su derecho concederlo en arrendamiento a don / doña _____, quien lo toma a su entera y plena satisfacción, y en el estado físico y de conservación en que se encuentra, que es perfectamente conocido y aceptado por la parte arrendataria.

El detalle del objeto es:

Vivienda: _____

Plaza de Garaje: _____

Plaza de Garaje: _____

Trastero: _____

La finca objeto de arrendamiento se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de _____, al tomo _____, folio _____. El coeficiente de participación establecido en el Título de Propiedad Horizontal es de _____.

Las fincas se encuentran gravadas con una hipoteca por importe de EUROS (.....- €) a favor de “La Caixa” sobre la finca matriz nº 13.378/12.417 del Registro de la Propiedad número 2 de Navalcarnero al tomo 1683, libro 327, folio 215, inscripción 1ª, de conformidad con el artículo 217 del Reglamento Hipotecario.

El Arrendatario faculta mediante este acto al Arrendador para que éste pueda gravar, hipotecar o constituir cualquier tipo de derecho real sobre las fincas objeto de arrendamiento, obligándose por su parte el arrendador al cumplimiento de lo acordado en la Estipulación Cuarta apartado 4, del presente contrato.

Igualmente están gravadas con una condición resolutoria a favor del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada para el supuesto de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en el pliego de cláusulas administrativas del expediente de enajenación de las parcelas 301 y 356.

Las fincas arrendadas se entregan al arrendatario libre de mobiliario y enseres, a excepción de la instalación de cocina que se entrega equipada con armarios altos y bajos, encimera, horno, extractor de humos y placa de cocción.

TERCERA – DESTINO

Es objeto del arrendamiento la finca anteriormente señalada, con cuanto le es inherente o se cede expresamente como accesorio a la misma, como lo son las plazas de garaje y trastero también señalados, y habrá de destinarse exclusivamente a vivienda que constituya el domicilio habitual y permanente del arrendatario, quedando expresamente prohibido el subarriendo – incluso parcial – y la cesión, así como el mantenerla habitualmente desocupada y el dedicarla a segunda residencia o a cualquier otro uso.

El incumplimiento por el arrendatario de las anteriores obligaciones y prohibiciones dará lugar a la resolución del contrato de arrendamiento a instancia del arrendador y en su caso a las sanciones previstas en la vigente Ley 9/2003 de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.

A estos efectos, se señala expresamente que la normativa autonómica aplicable establece:

- a. Que no se perderá el carácter de vivienda por el hecho de que el

arrendatario, su cónyuge o los parientes de uno u otro, hasta el tercer grado, que convivan con él, ejerzan en la misma, y sin perjuicio de la obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas, una profesión o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial;

- b. Que se considera domicilio habitual y permanente cuando la vivienda no permanezca desocupada más de 3 meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda;

La citada finca es designada por el arrendatario, a partir de este momento, como su domicilio a todos los efectos del contrato y en especial a los de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones dimanantes del mismo o reconocidos en la ley.

A los oportunos efectos legales, y según lo establecido en los artículos 2, , 12, 15, 16 y 27 de la Ley de Arrendamientos urbanos de 1994, el arrendatario declara que en la finca arrendada convivirán con él de forma habitual y permanente las personas que se relacionan en el Anexo I, comprometiéndose a notificar al arrendador cualquier variación al respecto.

CUARTA – ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública del a Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 11/2005 de 27 de enero, y al amparo de lo previsto en el artículo 11 del Decreto 12/2005 de 27 de enero, y la Disposición Adicional Única de la Orden 1578/2005 de 11 de mayo, reguladora de las bases para la concesión de las ayudas económicas prevista en el Plan de Vivienda 2005-2008 de la Comunidad de Madrid, el presente contrato lo es de alquiler con opción a compra. Los principales efectos legales de esta calificación son:

1. Que la renta inicial anual que luego se establecerá es de ----- euros, y no es superior al 7% del precio máximo de venta que figura en la Calificación Definitiva.
2. Que el Arrendatario podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante 7 años desde su calificación definitiva.

3. Que el precio de venta de la vivienda y anejos vinculados objeto del contrato de arrendamiento, en el momento de ejercitarse la opción de compra, será el resultado de multiplicar la superficie útil de la vivienda y anejos por el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva, por un coeficiente de actualización que será igual a 2, minorando de la cantidad resultante el 50 % de las cantidades desembolsadas en concepto de renta durante el arrendamiento.

4. Como consecuencia de lo anterior, se pacta expresamente lo siguiente:

Vencido el plazo de 7 años, a contar desde la calificación definitiva de la vivienda, el titular del contrato de arrendamiento dispondrá de un plazo de 30 días naturales para notificar de forma fehaciente al arrendador su decisión de ejercer el derecho de opción de compra, transcurrido el cual sin haberse efectuado la indicada notificación caducará el derecho.

Efectuada la notificación por la que el arrendatario manifiesta su intención de ejercer la opción de compra deberá procederse a la escrituración de la correspondiente compraventa en un plazo máximo de 60 días naturales, a contar desde el día siguiente a la indicada notificación.

En el momento de otorgar la escritura pública de compraventa y entrega de llaves de la vivienda, las fincas se entregarán en estado de libres de cargas y gravámenes y al corriente de pagos y contribuciones y el arrendatario abonará al arrendador la totalidad del precio de la vivienda y anejos de conformidad con el anterior apartado 3

Una vez otorgada dicha escritura pública deberá remitirse copia simple de la misma a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda en el plazo de 15 días desde su otorgamiento.

Los gastos e impuestos derivados del otorgamiento de la escritura pública de compraventa y de su inscripción en el registro de la propiedad serán por cuenta del arrendatario.

5. Que la resolución del contrato de arrendamiento, por cualquier causa imputable al arrendatario, con anterioridad al plazo establecido para el ejercicio del derecho de opción de compra, determinará la extinción de este derecho y la no obligación del arrendador de devolver al

arrendatario cantidad alguna.

6. La opción de compra se concede con carácter gratuito y por tanto sin pactarse prima alguna.
7. La opción de compra es personalísima e intransmisible a terceras personas.
8. DON / DOÑA -----(Nombre del arrendatario) perderá el derecho de opción de compra concedida en el supuesto de que deje de ser el arrendatario de la vivienda sobre la que se concede dicho derecho.

QUINTA – DURACIÓN

El plazo de duración del presente contrato se ha pactado por un plazo de 6 AÑOS, MÁS 12 MESES, siendo este plazo el equivalente al que resta para el vencimiento del plazo de 7 años, a contar desde el otorgamiento de la calificación definitiva.

A estos efectos, se incorpora al presente contrato de arrendamiento, como anexo inseparable, copia de la calificación definitiva.

SEXTA – LA RENTA Y SU ACTUALIZACIÓN

La renta inicial estipulada por las partes para el plazo de duración pactado es la legal de _____.

Esta renta no supera el 7 % del precio legal máximo de venta de la vivienda y anejos vinculados que figuran en la calificación definitiva.

El pago de la renta deberá efectuarse por meses anticipados, antes del día _____ de cada mes, mediante domiciliación bancaria de los oportunos recibos en la cuenta corriente nº que el arrendatario ha designado al efecto, comprometiéndose éste a dar instrucciones precisas a su entidad bancaria para que sean aceptados estos recibos y a notificar a la mayor brevedad posible cualquier variación en el número de cuenta designado para evitar así cualquier interrupción en el pago de las rentas. Se adjunta al presente copia de la autorización para la domiciliación bancaria como Anexo II.

La renta vigente podrá ser actualizada por el arrendador al inicio del segundo año de duración del contrato, y así sucesivamente el resto de los años, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad inmediata anterior la variación porcentual

experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índice de Precios de Consumo en un periodo de 12 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 que se ha señalado en el encabezamiento) y para las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

Teniendo en cuenta que la actualización anual de la renta se halla referenciada al Índice de Precios al Consumo, si esta referencia desapareciera o se modificase su actual contenido, el índice sucesor a utilizar será, en primer lugar, el que, en su caso, fije la normativa que a tal efecto se promulgue; en su defecto, el que venga a sustituir al inicialmente establecido según la práctica del mercado; y, en defecto de los anteriores, aquél que, mediante acuerdo de las partes, permita asegurar el deseado equilibrio de prestaciones.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado, y acompañando la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística o haciendo referencia al Boletín Oficial en que se haya publicado, siendo también válida la notificación efectuada por el arrendador mediante nota en el recibo del pago de la mensualidad precedente.

SÉPTIMA – SERVICIOS Y SUMINISTROS

Los servicios y/o suministros con que cuenta o pueda contar la finca arrendada, como generales o comunes de la misma y no susceptibles de individualización, serán por cuenta y cargo del arrendatario, en cuanto que es éste quien disfruta o puede disfrutar de los mismos, sin que la no utilización de alguno de ellos le exima del correspondiente pago. El arrendatario, por tanto, deberá abonar al arrendador, además de la renta inicial o actualizada que proceda, el coste real de estos servicios y/o suministros generales o comunes, cuyo importe anual a la fecha del presente contrato de arrendamiento es de euros, que se prorrateará en cada uno de los recibos mensuales de alquiler a razón, pues, de ___ euros al mes.

Dicha cantidad podrá sufrir variación conforme al costo real una vez haya sido suficientemente acreditado éste al arrendatario.

El arrendatario abonará al arrendador dichos gastos de acuerdo con el coeficiente de

participación que corresponda a la vivienda y sus elementos vinculados objeto del presente contrato.

Los servicios y/o suministros con que cuenta o pueda contar la finca arrendada como particulares o privativos de la misma, tales como agua, electricidad, calefacción, teléfono y cualquier otro similar, serán de cuenta y cargo del arrendatario, así como los gastos de _____ de tales servicios y suministros.

OCTAVA – CONSERVACIÓN, OBRAS Y RESPONSABILIDAD

El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la finca arrendada en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil (esto es, cuando tenga su origen en la conducta dolosa, culposa o negligente del arrendatario o de las personas que con él convivan o de las que deba responder) o se trate de reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario.

El arrendador está obligado, asimismo, a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento durante todo el tiempo del contrato, si bien no responderá de las perturbaciones de mero hecho causadas por un tercero, respecto de las cuales el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.

El arrendatario está obligado a usar la finca arrendada con la debida diligencia y destinándola al uso pactado, así como a devolverla, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo el deterioro producido por el tiempo o por causa inevitable. El arrendatario deberá respetar lo dispuesto al respecto en la legalidad vigente y en las normas de régimen interior del edificio, en su caso, en cuanto al uso y disfrute de los elementos y servicios comunes, quedándole expresamente prohibidos el cambio de destino, las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas e ilícitas, la realización de daños causados dolosamente, y la de obras no consentidas por escrito del arrendador que modifiquen la configuración o provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la finca o de sus accesorios, siendo en todo caso de su cargo las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario.

El arrendatario está obligado asimismo a poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de reparaciones que éste deba realizar (a cuyos solos efectos deberá facilitarle la verificación directa, por sí o por los técnicos que

designe, del estado de la vivienda), siendo responsable en ambos casos de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al arrendador. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, el arrendatario podrá realizar aquellas reparaciones de conservación que correspondan al arrendador y que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

NOVENA – FIANZA

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 1994. La fianza se liquidará a la finalización por cualquier causa del contrato de arrendamiento.

La mencionada fianza en metálico 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.

El arrendador deberá depositar el importe de la fianza en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) en el plazo de 30 días hábiles desde la celebración del contrato, de conformidad con lo establecido en la Ley 12/1997 de 4 de junio reguladora de las Actuaciones Inspectoras y la Potestad Sancionadora en materia de Depósito de Fianzas de Arrendamiento de la Comunidad de Madrid.

DÉCIMA – GASTOS E IMPUESTOS

Respetando lo lícitamente pactado en las cláusulas anteriores, se señala expresamente que los demás gastos e impuestos que se deriven del presente contrato o que pudieran existir directamente sobre la renta que se facture como consecuencia de este arrendamiento (tales como IVA o similares) y, en su caso, de la elevación a escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad del presente contrato de arrendamiento, así como los que afecten a la finca urbana objeto del mismo, serán satisfechos por el arrendatario.

Y en prueba de conformidad, ratificándose en su contenido, ambas partes firman el presente documento que consta de ___ hojas y sus Anexos I y II, por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en su encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO.

