

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA  
CON PROTECCIÓN PÚBLICA

En Madrid, a

REUNIDOS

DE UNA PARTE: D. FRANCISCO JOSE CAMPOS LEON<sup>1</sup>, mayor de edad, con domicilio a los efectos de este documento en Madrid, calle Carrera de San Jerónimo n.º 21 y con D.N.I. 20.251.062-FE

DE LA OTRA: \$REUNIDO-CLIENTE.

INTERVIENEN

a) El primero, actuando en nombre y representación de "LAZORA, S.A.", como Apoderado de dicha sociedad según resulta de la escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. José Manuel Rodríguez-Escudero Sánchez, el 19 de diciembre de 2006, n.º de protocolo 5.722. Esta parte será denominada en este contrato como el "ARRENDADOR".

b) El Segundo, actuando en su propio nombre y derecho. Esta parte será denominada en este contrato como el "ARRENDATARIO".

Se reconocen las partes la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento de vivienda con protección pública y a tal efecto libre y voluntariamente,

## EX P O N E N

I.- Que "LAZORA. S.A.", es titular de un edificio donde se ubican 487 viviendas y 487 plazas de garaje, sitas en la Calle Planeta Urano nº 90 de Parla (Madrid), las cuales están calificadas como Viviendas con Protección Pública con destino a arrendamiento, bajo el nº de Expediente 06-GP-00051.4/2006, describiéndose a continuación la vivienda objeto del presente contrato:

Vivienda #PORTAL-UH1, #PLANTA-UH1, #LETRA-UH1

Superficie útil: #MTUT-UH1 m²

Plaza de Garaje: #PLANTA-UH2

Superficie útil: #MTUT-UH2 m²

II.- Que estando interesado el arrendatario, en arrendar la referida vivienda, y manifestando cumplir las condiciones que en cuanto a ingresos familiares y no titularidad de otra vivienda, edad y demás requisitos establecidos en el Decreto 11/2005, de 27 de enero y al Pliego de Cláusulas Económico Administrativas del Ayuntamiento de Parla, de 3 de diciembre de 2004, que rigió el concurso de adjudicación de la parcela D-1 del Plan Parcial del ámbito 4-Bis "Residencial Este", ambas partes comparecientes convienen celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, con sujeción a las siguientes

### **CLAUSULAS**

**PRIMERA**- La sociedad "LAZORA, S.A." alquila al denominado como arrendatario en este contrato, que acepta, la vivienda y garaje descritos en el expositivo I, que consta de salón, dormitorios, cocina, baño, vestidor y distribuidores, la cual solo podrá dedicarse exclusivamente a vivienda con exclusión de cualquier otro uso.

El arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.

**SEGUNDA**- La entrada en vigor, vigencia y validez del presente contrato de arrendamiento de viviendas se producirá con efectos desde el día de la entrega de llaves según el párrafo segundo de la cláusula primera de este documento, fecha a partir de la cual nacen los derechos y obligaciones asumidos por las partes con la ocasión o consecuencia del otorgamiento de este contrato.

**TERCERO**- Este 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 propio régimen de protección pública de la vivienda.

La vivienda objeto de este contrato está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de Viviendas de Protección Pública establecidas en el Decreto 11/2005, de 27 de enero, y en lo no previsto en ellas, por la Ley 29/94 de 24 de noviembre. Ley de Arrendamientos Urbanos y al Pliego de Cláusulas Económico

Administrativas del Ayuntamiento de Parla, de 3 de diciembre de 2004, que rigió el concurso de adjudicación de la parcela D-1 del Plan Parcial del ámbito 4-Bis "Residencial Este". Las condiciones de utilización son las señaladas en la calificación definitiva y el precio del alquiler no excede de los límites establecidos.

La resolución anticipada del contrato por parte del arrendatario, incumpliendo el plazo mínimo del primer año, dará origen a la indemnización del arrendador con la fianza.

A la finalización del contrato, y de manera simultánea a la devolución de las llaves por el arrendatario, se extenderá un documento por parte del arrendador en el que se hará constar esa circunstancia procediéndose al reintegro de las cantidades que, en su caso, pudieran corresponder al arrendatario, en el plazo que señala la Ley de Arrendamientos Urbanos

**CUARTA.-** El plazo de duración del presente contrato se establece, de mutuo acuerdo entre las partes, en un año desde el momento de la entrada en vigor del presente documento. Llegado el día del vencimiento, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración total de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste con treinta días hábiles de antelación como mínimo a la fecha de la terminación del contrato o de la prórroga anual correspondiente, su voluntad de no renovarlo, fecha límite en la que el arrendatario entregará las llaves de la vivienda a la arrendadora.

**QUINTA.-** El arrendatario acepta el inmueble como cuerpo ciego, aceptándolo expresamente, así como su calificación urbanística y los usos administrativamente permitidos. Asimismo, se compromete a devolver la vivienda en las mismas condiciones de conservación en las que se arrendó.

**SEXTA.-** El arrendador entrega la vivienda al arrendatario con la cocina amueblada según la relación de muebles que se une como ANEXO al documento de entrega de llaves, y libre de cualquier otro mobiliario y enseres.

El arrendatario se obliga a ocupar la vivienda arrendada como domicilio habitual y permanentemente en el plazo máximo de un tres meses desde la entrega de llaves de la vivienda.

**SÉPTIMA.-** La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y los importes por consumos de los servicios de abastecimiento de agua fría y caliente, electricidad, teléfono, gas o de cualquier otro servicio o suministro que se pudiera medir por contador son de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario. La vivienda se alquila en el estado actual de las acomodadas generales y ramales o líneas existentes para los suministros de que está dotado el inmueble.

El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras, alguno o todos los suministros de que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la propiedad.

Serán por cuenta del arrendatario los servicios y suministros comunes del edificio que disfrute el arrendatario de la vivienda arrendada y satisfaga el arrendador, pagaderos por mensualidades de #IMP/CONC-UH/LE (#IMP/CONC-UH/INE €), así como el Seguro particular de la vivienda que se suscribe en este acto, comprometiéndose al pago de los

recibos, que serán cargados en su cuenta por la Aseguradora hasta la extinción del presente contrato.

También serán por cuenta del arrendatario el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y cualquier otro impuesto de naturaleza municipal que puedan gravar anualmente la vivienda.

El arrendatario acepta las normas de observancia para la comunidad de vecinos de la finca donde se halla situada la vivienda objeto de este contrato, obligándose a su estricto cumplimiento. También se obliga el arrendatario al cumplimiento de las Normas de Régimen Interior, recibiendo un ejemplar de las mismas en el momento de entrega de llaves

**OCTAVA.-** Serán de cuenta y cargo del arrendatario todas las averías o desperfectos producidos en el inmueble arrendado y en sus servicios o instalaciones, tanto si unas u otras se deben al uso normal o a negligencia por parte del arrendatario. Asimismo serán también de su cuenta los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, baño, grifos, lavabos y desagües, tuberías, persianas y demás elementos.

De igual forma, el arrendatario se obliga a satisfacer las reparaciones necesarias o desperfectos producidos en los pisos contiguos por averías en el piso arrendado.

**NOVENA.-** El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable eximiendo de toda responsabilidad al arrendador, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas por el uso diario y normal de la vivienda arrendada, siempre y cuando no sean consecuencia de vicios ocultos de la construcción del local y del edificio.

**DÉCIMA.-** El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso por escrito del arrendador. Más concretamente el arrendatario no podrá realizar cerramiento de terrazas, cocina ni ningún otro elemento interior o exterior de la vivienda arrendada, ni expresamente instalaciones de aparato de aire acondicionado.

Dichas obras, en caso de ser consentidas por permiso escrito del arrendador, serán por cuenta y cargo del arrendatario y quedarán en beneficio de la vivienda sin derecho a indemnización en momento alguno.

Toda licencia de obras, derivadas de la ejecución de dichas obras, vigente el presente contrato de arrendamiento, serán de cuenta y cargo del arrendatario.

El arrendatario permitirá, para inspeccionar el funcionamiento de cualquier servicio o para la comprobación del cumplimiento de las obligaciones contractuales, el acceso, dentro de su horario, a la persona o personas designadas por el arrendador, así como de los materiales para realizar cualquier obra o reparación.

**DECIMOPRIMERA.-** Queda prohibido el subarriendo o cesión total o parcial de la vivienda. La contravención de lo anterior dará lugar a la resolución del presente contrato.

**DECIMOSEGUNDA.-** Se conviene una renta anual de #RTAANO-UHI/LE (#RTAANO-UHI/NE €), pagaderos en mensualidades anticipadas de #RENTA-TOT/LE (#RENTA-TOT/NE €) cada una, que deberán hacerse efectivas dentro de los primeros siete días de cada mes mediante el pago al arrendador de recibos domiciliados en la cuenta bancaria del arrendatario que se señala a continuación:

#NUMERO-BANCO/#NUMERO-SUCURSAL/#NUMERO-DC/#NUMEROCTA-BANCO/.

En el caso de cambio de cuenta Bancaria, el ARRENDATARIO deberá notificar al ARRENDADOR dicho cambio, de forma fehaciente

En el caso de que algún recibo fuera devuelto por el Banco, serán de cuenta del ARRENDATARIO, todos los gastos ocasionados por este motivo.

**DECIMOTERCERA.**- La renta estipulada en el presente contrato será revisada anualmente conforme a las modificaciones que, en el siguiente período, experimente el Índice General Nacional de Precios al Consumo.

**DECIMOCUARTA.**- El arrendatario se obliga a satisfacer los gastos de timbre, si los hubiere.

Si cualquiera de las partes contratantes quisiera elevar a público el presente contrato, los gastos que tal elevación ocasione, serán de cuenta y cargo de la parte que lo solicite.

**DECIMOQUINTA.**- El arrendatario entrega en este acto, una fianza de #RENTA-TOTILE #RENTA-TOT/NE €, equivalente a un mes de renta, en cumplimiento de lo establecido en la legislación vigente, cantidad que la arrendadora declara percibir en este acto y por el citado concepto.

Dicha fianza, que en ningún caso podrá aplicar el arrendatario a pago de renta, será devuelta a la terminación del contrato salvo que hubiera alguna obligación pendiente de pago por parte del arrendatario.

**DECIMOSEXTA.**- El arrendador se obliga a poner a disposición del arrendatario un ejemplar del presente contrato, debidamente visado por el órgano correspondiente de la Comunidad de Madrid.

**DECIMOSEPTIMA.**- El ARRENDATARIO entregara en el acto de entrega de llaves una garantía extraordinaria de acuerdo con los modelos facilitados previamente, a favor de LAZORA, S.A., para responder durante toda la vida del contrato del cumplimiento de todas las responsabilidades dimanantes del presente contrato. Esta garantía extraordinaria será restituida por el ARRENDADOR al ARRENDATARIO tras la finalización del contrato, siempre y cuando se hayan cumplido todas y cada una de las obligaciones que se establecen en el presente contrato.

**DECIMOCTAVA.**- Las partes, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales del lugar de ubicación del inmueble, para cuantas cuestiones pudieran surgir de la aplicación o interpretación del presente contrato.

**DECIMONOVENA.**- Los datos personales recogidos son necesarios para la prestación de este servicio y serán incorporados a un fichero automatizado titularidad del LAZORA, S.A., al objeto de poder ofrecerle informaciones publicitarias sobre productos, servicios, ofertas o promociones especiales, relacionadas con los servicios prestados.

El Titular autoriza expresamente al LAZORA, S.A. a que dichos datos puedan ser cedidos o, en su caso, interconectados, a terceros necesarios con la finalidad de

garantizar la prestación del servicio contratado así como a todos aquellos que formen parte del Grupo de Empresas LAZORA y cualesquiera otra que en cada momento figuren en la dirección de Internet [www.LAZORA.COM](http://www.LAZORA.COM) para que puedan ser utilizados por éstas para llevar a cabo campañas de publicidad, marketing, estudios de mercado, ofertas de bienes y servicios y para la prestación de otros servicios análogos o complementarios todos ellos relacionados con el objeto social de las Empresas del Grupo.

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y del comercio electrónico (LSSICE), LAZORA, S.A, comunica a los titulares de los datos su intención de enviarles comunicaciones comerciales por correo electrónico o por cualquier otro medio de comunicación electrónica equivalente. Asimismo, el titular manifiesta conocer esta intención y presta su consentimiento expreso para la recepción de las mencionadas comunicaciones

Del mismo modo, le informamos de su derecho a acceder a sus datos, rectificarlos, cancelarlos u oponerse a su tratamiento, en cumplimiento de la L.O. 15/1999 de 13 de diciembre de protección de datos de carácter personal, pudiendo dirigirse para ello a la siguiente dirección: LAZORA, S.A. Serrano, 30 de Madrid.

Y en prueba de conformidad, firman las partes por quintuplicado el presente documento en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

**EL ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIO**

Fdo.-FRANCISCO J. CAMPOS LEON

Fdo.-#INQUILINO1

ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ... D E..... DE 2009  
DE LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA SEÑALADA COMO PISO  
#PORTAL-UH1, #P LANTA-UH1, #LETRA-UH1

LAZORA, S.A. como arrendadora y Don \$REUNIDO-CLIENTE como arrendatario, suscriben los siguientes acuerdos complementarios del contrato de arrendamiento relativo a la vivienda #PORTAL-UH1, #P LANTA-UH1, #LETRA-UH1

**PRIMERO.-** Por el presente documento LAZORA, S.A. concede al arrendatario un derecho de adquisición del derecho de superficie del inmueble arrendado que podrá ejercer en el año 10 del contrato de arrendamiento referido, siempre que se den las siguientes condiciones:

1º.- Que en el momento de ejercitar el derecho de adquisición del derecho de superficie \$REUNIDO-CLIENTE continúe siendo inquilino de la vivienda y LAZORA S.A. la propietaria.

2º.- El inquilino deberá estar al corriente de pago de las rentas y cantidades asimiladas  
3º.- Si se opta por la adquisición del derecho de superficie, el precio se regirá por las bases de adjudicación para acceder en arrendamiento a las promociones de viviendas para jóvenes y mayores aprobadas por el Ayuntamiento de Parla por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 11 de junio de 2004, a las condiciones de los pliegos de Adjudicación del derecho de superficie, aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 2 de junio de 2005, y en lo previsto por lo dispuesto en los Art. 1542 y siguientes del Código Civil, se deducirá el importe igual al 20 % de las cantidades entregadas hasta el momento en concepto de arrendamiento de vivienda durante el periodo de relación contractual que haya existido entre superficiario y el adquirente del derecho de superficie.

4º.- los gastos de la compraventa serán por cuenta del comprador.

5º.- El ejercicio de esta opción se realizará de la siguiente manera:

El arrendatario está obligado a notificar al arrendador con una antelación mínima de un año al plazo final de la segunda fase de arrendamiento, si se propone realizar un nuevo contrato de arrendamiento por periodo mínimo de cinco años por el precio de arrendamiento del décimo año más una subida del 15 % y el incremento del IPC en los años sucesivos, o bien desea proceder a la compra del derecho de superficie de la vivienda arrendada. En este último supuesto, se entenderá que renuncia a su derecho de adquisición del derecho de superficie aquel arrendatario que no manifieste su intención de ejercerla, antes de la finalización del referido contrato.

**SEGUNDO.-** Transcurrido el plazo de cinco años, la arrendadora quedará obligada a la próroga del contrato previa acreditación por el arrendatario, tres meses antes de la finalización del mismo, el inquilino deberá acreditar aportando la documentación exigida al Ayuntamiento de Parla de que se sigue manteniendo las mismas condiciones socio-económicas que fueron determinantes para la preselección con un incremento de un 15% sobre la renta establecida para el 5º año. En cada uno de los años de duración del siguiente periodo de cinco años podrá el arrendador incrementar anualmente el IPC.

Transcurrido el periodo de 10 años desde la celebración del primer contrato de alquiler la relación contractual entre arrendatario y el arrendador quedará totalmente extinguida, sin perjuicio de lo previsto en la cláusula anterior.

**EL ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIO**

Fdo.-FRANCISCO J. CAMPOS LEON

Fdo.-#INQUILINO1