

Madrid, a 30 de Enero de 2009.

Buenas tardes,

Habiendo tenido la entrevista con la empresa que lleva nuestra promoción (LAZORA) y teniendo en nuestro poder una copia impresa del contrato de arrendamiento de vivienda con protección pública que se realizará entre dicha empresa y los arrendatarios del edificio Pilar Bueno ubicada en la C/Planeta Urano 80 de Parla Este, solicitamos una revisión por parte del Ayuntamiento de Parla de las siguientes cláusulas:

*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 distribuciones, la cual sólo podrá dedicarse a vivienda con exclusión de cualquier otro uso.*

*En este acto, se entregan las llaves de la vivienda al arrendatario.*

**Nos han comentado que este punto no es seguro que puedan cumplirlo. Si es así, se debería modificar esta cláusula.**

Segunda.- La entrada en vigor, vigencia y validez del presente contrato de arrendamiento se producirá con efectos desde el día de 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.

**Si no se cumple el párrafo segundo de la cláusula primera, esta cláusula debería revisarse.**

Cuarta.- [El plazo de duración.....de la vivienda a la arrendadora] De cualquier forma, una vez transcurridos cinco años en el disfrute del arrendamiento público, será necesaria la suscripción de una nueva relación arrendaticia sobre la vivienda firmando un nuevo contrato de arrendamiento, siempre y cuando se siga reuniendo los requisitos exigidos en el Decreto 11/2005, de 27 de enero y no exista ninguna clase de incumplimiento contractual del arrendado con la empresa arrendataria.

**En este punto, no aparece por ningún lado el derecho de compra de la vivienda por un período de 65 años, tal y como se presenta en la página web del Ayuntamiento de Parla y tal y como están formalizadas en los requisitos y características de la promoción vivienda joven de dicho ayuntamiento. (link: [Enlace Ayuntamiento](#))**

>Cita de documento web del Ayuntamiento: El contrato de alquiler de las viviendas tendrá una duración de **cinco años**. Al finalizar este plazo el contrato podrá ser renovable por **cinco años más**. Pasados los diez años iniciales el inquilino podrá renovar el alquiler en plazo de cinco años o acceder a la **adquisición del derecho de uso de la vivienda por un periodo de 65 años más**. <

Quinta.- El arrendatario declara conocer las características y el estado de conservación de la vivienda arrendada, según vivista realizada al efecto, encontrándose en perfecto estado interior y exterior de conservación, aceptándolas expresamente, [...]

**Este hecho no es cierto, no se van a enseñar las viviendas y por tanto tal punto no puede ser firmado. Debería añadirse una cláusula valorando que, en el momento de no poder enseñar la vivienda arrendada se da un plazo máximo de "X" días y mínimo de "X" días donde el arrendatario pueda confirmar el estado de la vivienda y presentar un pliego donde se muestren y detallen los errores de construcción que la empresa debe subsanar en un plazo de "X". El ayuntamiento y la empresa nos han informado que hay un plazo de 3 días para rechazar la vivienda, pero este hecho debería añadirse también en el contrato. Para los que sí queremos la vivienda, y la vamos a querer mantener durante los años de contrato, queremos estar seguros de que la vivienda va a estar en plenas condiciones y que, si no es así, podamos reclamar de alguna forma del pequeños errores que no se hayan podido ver durante las visitas de la constructora, arrendador y ayuntamiento y que no se carguen al arrendatario una vez termine el contrato entre las dos partes.**

Sexta.- El arrendador entrega la vivienda al arrendatario con la cocina amueblada según la relación de muebles que se une como ANEXO a este contrato, y libre de cualquier otro mobiliario y enseres. El arrendatario se obliga a ocupar la vivienda arrendada como domicilio habitual y permanente en el plazo máximo de un mes desde la entrega de llaves de la vivienda.

**En este punto, volvemos a declarar que no se ha enseñado la vivienda a arrendar y por tanto, no puede demostrarse en ningún momento que esta cláusula sea verídica. En el segundo punto, en cuanto al plazo máximo para ocupar la vivienda, éste debería de ser de 3 meses, valorando la posibilidad que los suministros se retrasen y de la disponibilidad de los propios arrendatarios. Este plazo es el que en un primer momento prometió el ayuntamiento y consideramos que la promoción Pilar Bueno debe de tener los mismos derechos que el resto de promociones.**

*Séptima.-[...]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.*

**Consideramos que el IBI podemos hacernos cargo los arrendatarios. Sin embargo, el resto de cargos de graven la propiedad deben ser a cargo del arrendador. En el contrato del Edificio Julia Conessa tienen la siguiente cláusula, que consideramos debería añadirse en nuestro contrato tipo:**

*“Cita: Sexta.- Todos los gastos y cargas que graven la propiedad del inmueble, serán por cuenta del arrendador, a excepción del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que será asumido por el arrendatario*

*El arrendador abonará el Impuesto de Bienes Inmuebles que corresponda al inmueble arrendado y repercutirá al arrendatario el total importe de la cuota, en el recibo de alquiler del mes de diciembre de cada año, previa acreditación del respectivo importe.”*

*Octava.- Serán de cuenta y cargo del arrendatario todas las verías 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, persiana y demás elementos. [...]*

**En este punto, debería añadirse "siempre y cuando no sean derivadas de las cadencias de la vivienda o la construcción de la misma.**

*Décima.- [...] 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.*

**Somos conscientes de que, en otras promociones de Vivienda Joven del Ayuntamiento de Parla se ha dado el caso de que hayan entrado en el domicilio de uno de los arrendatarios (inquilinos) sin previo aviso, sin permiso y cuando el arrendatario se encontraba fuera de la vivienda ya amueblada. Debe añadirse una cláusula en la se especifique que no se vulnerarán los derechos de los arrendatarios.**

*Decimoquinta.- El arrendatario entregará en este acto, una fianza de XXX (XX €), 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. [...]*

**Esta fianza ya ha sido entregada y firmada en el contrato de reserva de vivienda firmado durante la reunión con el arrendatario (LAZORA). Por tanto, ésta cláusula deberá puntualizar que la fianza ya ha sido abonada con antelación y que se incluye en el contrato de arrendamiento para que conste junto con el resto de requisitos, deberes y derechos del arrendatario.**

*Decimoséptima.- El arrendatario entrega en este acto al arrendador aval bancario de la entidad— inscrito con el n°— en el Registro Especial de Avaluos, por un importe de — EUROS, equivalente a un año de renta y gastos comunes por un período de validez de cinco años, en garantía de cumplimiento pecuniarias del contrato, que será devuelto al arrendatario al finalizar el arriendo si no hubiera responsabilidades a las que aplicarlo.*

**Esto no es cierto, el aval entregado es de 6 MESES de renta, no de un año de renta y gastos comunes.**

Sin más, agradecemos la atención recibida tanto por el Ayuntamiento de Parla y particularmente por la Oficina de Vivienda y de la empresa arrendataria, LAZORA, y de su representante Maria del Hinojal.

Un saludo  
Vecinos Pilar Bueno