

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA
CON PROTECCIÓN PÚBLICA

En Madrid, a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

DE LA OTRA:

INTERVIENEN

a) **El primero**, actuando en nombre y representación de "**LAZORA, S.A.**", como Apoderada de dicha sociedad, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. 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 y a tal efecto libre y voluntariamente,

EXPONEN

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 80 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 XX PISO XX PUERTA XX
Superficie útil: XXX m²
Plaza de Garaje nº: XX

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 sólo podrá dedicarse exclusivamente a vivienda con exclusión de cualquier otro uso.

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

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.

TERCERA.- 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.

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.

De cualquier forma, una vez transcurridos cinco años en el disfrute del arrendamiento pactado, 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 arrendador con la empresa arrendataria.

QUINTA.- El arrendatario declara conocer las características y el estado de conservación de la vivienda arrendada, según visita realizada al efecto, encontrándose en perfecto estado interior y exterior de conservación, aceptándolas 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 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.

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 acometidas 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 gastos de comunidad de la vivienda arrendada, estimados para este primer año en XXXXXXXXXXXXXXXXXX (xxx €), pagaderos en mensualidades de XXXXXXXXXXXXX (xxxx €), así como el Seguro particular de la vivienda que se suscribe en este acto, comprometiéndose al pago del recibo o 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.

A efectos de lo previsto en el art. 20.1, párrafo último, de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, a fecha de este contrato, el importe anual al que ascienden los gastos de ____ asciende a ____ €.

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 este acto.

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.

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 XXXXXX (xxxxx €), pagaderos en mensualidades anticipadas de XXXXXXXXXXXXXXXX (xxxxx €) 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: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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 entregará en este acto, una fianza de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (xxxxxx €), 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 entrega en este acto al arrendador aval bancario de la entidad inscrito con el nº en el Registro Especial de Avales, por un importe de EUROS, equivalente a un año de renta y gastos comunes por un periodo de validez de cinco años, en garantía de cumplimiento de las obligaciones pecuniarias del contrato, que será devuelto al arrendatario al finalizar el arriendo si no hubiera responsabilidades a las que aplicarlo.

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.

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.-

Fdo.-