

ORDEN POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS MEDIDAS DE FOMENTO AL ALQUILER DE VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Orden 1/2008, de 15 de enero, de la Consejería de Vivienda, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid. (1)

La Comunidad de Madrid, en virtud de lo dispuesto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene competencia exclusiva en materia de vivienda.

En el ejercicio de esta competencia, la Comunidad de Madrid viene realizando un importante esfuerzo para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda en condiciones asequibles y adaptadas a sus necesidades. En este sentido, el alquiler constituye una opción especialmente adecuada para facilitar el primer acceso a la vivienda, favorecer la emancipación de los jóvenes y resolver estados transitorios de necesidad en determinados supuestos como pueden ser, por ejemplo, el cambio de residencia o situaciones de separación o divorcio.

La dinamización del mercado de alquiler de viviendas existentes requiere que propietarios e inquilinos cuenten con las garantías apropiadas. La presente Orden tiene como finalidad establecer una serie de medidas que aporten una mayor seguridad al arrendamiento de viviendas existentes destinadas a domicilio habitual, en el marco del Plan de Dinamización del Mercado del Alquiler, así como los requisitos necesarios para poder acogerse a las mismas.

Al objeto de ofrecer las mayores garantías a las partes, es imprescindible que los contratos de arrendamiento que se acojan a estas medidas se ajusten a los modelos de contratos que figuran como Anexo I y Anexo II, que incluyen entre otras cláusulas, el sometimiento de las partes al sistema de arbitraje que determine la Comunidad de Madrid. (2)

Estos contratos de alquiler se beneficiarán de los servicios previstos en esta Orden, en particular: La gestión del contrato desde su firma hasta su resolución; la mediación en caso de conflicto entre las partes; un seguro, con una cobertura de doce meses, para los riesgos de impago de rentas y defensa jurídica en caso de desahucio. (3)

En virtud de lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.d) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid,

DISPONGO

¹.- BOCM 21 de enero de 2008.

El texto reproducido incorpora las modificaciones efectuadas por las siguientes normas:

- Orden **709/2012**, de 7 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se modifica la Orden 1/2008, de 15 de enero, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler en la Comunidad de Madrid (BOCM 2 de abril de 2012).

- Orden de **29 de mayo de 2013**, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda, por la que se modifica la Orden 1/2008, de 15 de enero, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler en la Comunidad de Madrid (BOCM de 4 de junio de 2013).

- Orden de **16 de octubre de 2014**, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda, por la que se modifica la Orden 1/2008, de 15 de enero, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler en la Comunidad de Madrid (BOCM 24 de octubre de 2014).

².- Redacción dada al párrafo cuarto del preámbulo por la Orden de **16 de octubre de 2014**, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda.

³.- Redacción dada al párrafo quinto del preámbulo por la Orden de **29 de mayo de 2013**, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda.

Artículo 1. Objeto

La presente Orden tiene por objeto establecer las medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid en el marco del Plan de Dinamización del Mercado del Alquiler.

Artículo 2. Ámbito de aplicación (4)

Podrán acogerse a las medidas de fomento del alquiler los arrendadores de viviendas situadas en el territorio de la Comunidad de Madrid y los arrendatarios, personas físicas, que celebren contratos de arrendamiento en este ámbito territorial, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Que las viviendas en arrendamiento estén destinadas a ser domicilio habitual y permanente del arrendatario durante todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento.
- b) Que se cumplimente el modelo de contrato de alquiler que figura como Anexo I o, en su caso, como Anexo II de la presente Orden.
- c) Que se deposite la correspondiente fianza en el IVIMA, según lo dispuesto en el [Decreto 181/1996 de 5 de diciembre](#), por el que se regula el régimen de depósitos de fianzas de arrendamientos de la Comunidad de Madrid.

Artículo 3. Medidas de fomento del alquiler (5)

1. Las medidas de fomento del alquiler de viviendas incluyen una serie de servicios prestados por la Consejería competente en materia de vivienda, directa o indirectamente, para incentivar el alquiler de viviendas susceptibles de arrendamiento en la Comunidad de Madrid, de los que podrán beneficiarse tanto los arrendadores como los arrendatarios que cumplan con los requisitos establecidos en la presente Orden.

2. Los servicios del Plan Alquiler podrán ser retribuidos conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, a cuyo efecto, la Consejería competente en materia de vivienda formulará, en su caso, las propuestas a las que hace referencia el citado Texto Refundido.

Artículo 4. Medidas de fomento destinadas a los arrendadores (6)

Los arrendadores podrán beneficiarse de las siguientes medidas:

- a) Disponer de los contratos de alquiler que figuran como Anexo I o, en su caso, como Anexo II de la presente Orden.
- b) Asignación de un gestor personal que mediará y servirá de apoyo en caso de desacuerdo o conflicto, entre arrendador y arrendatario, en la interpretación y aplicación del contrato.
- c) Contratación, durante el primer año del contrato, del siguiente seguro:

⁴.- Redacción dada al art. 2 por la Orden de **16 de octubre de 2014**, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda.

⁵.- Redacción dada al art. 3 por Orden de **29 de mayo de 2013**, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda.

⁶.- Redacción dada al art. 4 por Orden de **16 de octubre de 2014**, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda.

- Seguro de impago que garantice el cobro de las rentas, con un límite de 1.200 euros mensuales, incluida la contratación de una cobertura de asistencia jurídica en caso de tener que acudir a procedimientos judiciales de desahucio.
- d) Servicio de Agenda Personal del contrato para su seguimiento permanente.
- e) Asesoramiento especializado y apoyo profesional en las controversias derivadas de la relación arrendaticia.
- f) Servicio de financiación de reformas de la vivienda arrendada con cargo a rentas futuras del alquiler.
- g) Gestión del depósito de la fianza en el IVIMA.
- h) Asesoramiento personalizado sobre las reducciones en los rendimientos del capital inmobiliario por alquiler, de las que puedan beneficiarse en la declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas.
- i) Información y apoyo en la tramitación de cualquier ayuda pública a la que se tenga derecho como arrendador de una vivienda.

Artículo 5. *Medidas de fomento destinadas a los arrendatarios (7)*

Los arrendatarios podrán beneficiarse de las siguientes medidas:

- a) Disponer de los contratos de alquiler que figuran como Anexo I o, en su caso, como Anexo II de la presente Orden.
- b) Asignación de un gestor personal que mediará y servirá de apoyo en caso de desacuerdo o conflicto, entre arrendador y arrendatario, en la interpretación y aplicación del contrato.
- c) Asesoramiento jurídico relativo a la interpretación y aplicación del contrato del alquiler.
- d) Asesoramiento personalizado sobre las deducciones fiscales al alquiler de las que puedan beneficiarse en la declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas.
- e) Información y apoyo en la tramitación de cualquier ayuda pública a la que se tenga derecho como arrendatario de vivienda.

Artículo 6. *Acceso a las medidas de fomento del alquiler.*

1. Los interesados podrán dirigirse a las dependencias de la Oficina de Vivienda, sita en la avenida de Asturias, número 30, de Madrid, así como a las que la Consejería de Vivienda habilite al efecto.

2. Para inscribirse en el registro de arrendatarios, bastará con presentar el documento nacional de identidad o pasaporte, o, en su caso, tarjeta de residencia y cumplimentar el modelo de inscripción en el que se acreditarán los ingresos y quedarán reflejadas las preferencias y características de la vivienda a alquilar.

3. Los arrendadores de viviendas, que deseen inscribirlas en el registro de viviendas para alquilar, deberán aportar la siguiente documentación:

- Escritura de la vivienda o nota simple actualizada del Registro de la Propiedad.

⁷.- Redacción dada al art. 5 por Orden de **16 de octubre de 2014**, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda.

- Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de la vivienda que es objeto de arrendamiento.
- Póliza multirriesgo hogar o seguros análogos que cubran los riesgos de la Vivienda, en caso de estar vigentes.
- Calificación definitiva de la vivienda, en el caso de que se trate de una vivienda protegida.
- Además, de los documentos anteriores, los que acrediten la identidad y capacidad jurídica y de obrar de los arrendadores o apoderados que suscriben los contratos: DNI o CIF del propietario o propietarios, escritura vigente del poder y DNI del apoderado, según se trate de personas físicas o jurídicas.
- En supuestos especiales de comunidades de propietarios, comunidades de bienes y entidades del artículo 35.4 de la vigente Ley General Tributaria: Las actas de los acuerdos adoptados por los órganos competentes, donde se recoja la decisión de arrendar la viviendas conforme a sus estatutos, DNI del presidente comunidad, administrador o administradores, según se trate en cada caso y sin perjuicio de las escrituras de poder y DNI del apoderado, si procede.

Artículo 7. Gestión de los servicios (8)

La gestión y prestación de todos los servicios establecidos como medidas de fomento al alquiler en la presente Orden los asumirá y realizará la Dirección General competente en materia de vivienda, dentro los límites y disponibilidades presupuestarias establecidas en la las respectivas Leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid.

Artículo 8. Control y seguimiento

Los partes intervinientes en los contratos de arrendamiento que se celebren con arreglo a lo establecido en la presente Orden permitirán la realización de las comprobaciones y facilitarán la documentación que se les requiera al efecto para conseguir el buen fin de las medidas descritas para el fomento al alquiler.

Artículo 9. Obligaciones de los arrendadores y arrendatarios

Los arrendadores y arrendatarios, que se acojan o disfruten de las mencionadas medidas de fomento al alquiler, están obligados a notificar, en el plazo máximo de quince días hábiles, a la Oficina de la Vivienda, sita en la avenida de Asturias, número 30, 28029 Madrid, así como en las dependencias habilitadas al efecto por la Consejería de Vivienda, cualquier alteración o modificación que se produzca en el contenido del contrato de arrendamiento de la vivienda, suscrito y presentado con la solicitud, así como la resolución o rescisión del mismo.

Artículo 10. Incumplimiento

El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior por el arrendador o arrendatario, así como la falsedad o inexactitud en los documentos aportados por los mismos, supondrán la inmediata pérdida de la prestación de todos los servicios establecidos como medidas de fomento en la presente Orden, sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiera lugar.

Artículo 11. Compatibilidad

⁸.- Redacción dada al art. 7 por Orden 709/2012, de 7 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Las medidas de fomento previstas en la presente Orden serán compatibles y complementarias de otras ayudas establecidas o que puedan establecerse al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid, con independencia de la Administración que las conceda.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. *Habilitación normativa*

Se faculta al titular de la Dirección General de Vivienda para dictar cuantas Resoluciones resulten necesarias para la aplicación e interpretación de la presente Orden.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor*

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

ANEXO I (9)

Contrato de Arrendamiento de Vivienda

ANEXO II (10)

Contrato de Arrendamiento de Vivienda de Protección Pública con Opción de Compra para Jóvenes

⁹.- Redacción dada al Anexo I por Orden de **16 de octubre de 2014**, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda.

¹⁰.- Redacción dada al Anexo II por Orden de **16 de octubre de 2014**, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda.



Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
CONSEJERÍA DE TRANSPORTES
INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA

Comunidad de Madrid



ANEXO I

Contrato de Arrendamiento de Vivienda

1.- Datos de la vivienda:

Municipio											
Tipo de vía		Nombre vía									
Nº		Bloque		Escalera		Piso		Puerta		Código Postal	
Garaje número						Trastero número					
Referencia catastral						Superficie útil					

2.- Situación de la vivienda:

Vivienda amueblada	<input type="checkbox"/>	Incluir inventario en anexo al contrato
Vivienda sin amueblar	<input type="checkbox"/>	

3.- Contrato de arrendamiento de vivienda:

En MADRID a..... de..... de 2014

REUNIDOS

De una parte, D./D^acomo arrendador, mayor de edad, con DNI número con domicilio a efectos de notificaciones sito en la calle, nº, piso letra, de,

Y de otra, D./D^a.....como arrendatario, mayor de edad, con DNI número, con domicilio a efectos de notificaciones en el inmueble objeto de arrendamiento, respondiendo, solidariamente, en caso de ser varios arrendatarios, del cumplimiento de todas las obligaciones y derechos que dimanar del mismo.

En caso de no poderse efectuar la notificación en el domicilio indicado, el arrendatario designa como alternativos el domicilio laboral, C/....., o familiar C/.....

AMBAS PARTES tienen suficiente capacidad legal para llevar a cabo este contrato, INTERVINIENDO en su propio nombre y derecho, siendo responsables de la veracidad de sus manifestaciones. De mutuo acuerdo,

EXPONEN

1. Que D./D.^a, en lo sucesivo LA ARRENDADORA, en concepto de tiene facultades legales para el arrendamiento de la vivienda al principio indicada

2. Que interesando a D./D.^a, en lo sucesivo LA ARRENDATARIA, arrendar la vivienda y demás bienes inmuebles designados en el encabezamiento, junto con los bienes muebles, en su caso, inventariados en el anexo al presente contrato.

Estando interesadas ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, en base a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Regulación.

El presente contrato se regirá por lo establecido entre las partes, y lo dispuesto en la legislación vigente.

SEGUNDA.- Objeto del arrendamiento y su destino. Entrega de la posesión.

El destino pactado del objeto de este arrendamiento, es el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la parte arrendataria o su cónyuge no separado legalmente ó de hecho, ó de sus hijos de aquella dependientes.

La arrendadora, en este acto, hace entrega de la posesión de la vivienda referenciada en el encabezamiento con los bienes muebles e inmuebles, en su caso, en ella existentes a la arrendataria, quien los toma a su plena satisfacción y en el estado físico en el que se encuentran y que es perfectamente conocido y aceptado por la arrendataria.

En ningún caso, se podrán desarrollar en la vivienda objeto del contrato actividades que sean consideradas nocivas, peligrosas, molestas, insalubres o ilícitas.

La arrendataria se somete al régimen de propiedad horizontal del inmueble donde se encuentra situada la vivienda y se compromete expresamente a observar los estatutos y normas de régimen interior de la comunidad de propietarios, cuidando de su cumplimiento y obligando a sus visitantes a respetarlos. Igualmente la arrendataria evitará cualquier daño o empleo abusivo de la finca arrendada y de sus elementos comunes, y respetará al máximo a las personas que constituyen dicha comunidad de propietarios.

TERCERA.- Plazo de duración.

El plazo pactado de duración del presente contrato de arrendamiento es de un año, a contar desde la fecha de este otorgamiento, es decir, desde el díadede 2014, por lo que concluirá llegado el díadede 2015. En todo caso, la arrendataria está facultada para prorrogar el contrato hasta el plazo mínimo legalmente establecido.

Dicha prórroga no tendrá lugar si la arrendataria así lo notifica por escrito a la arrendadora, con al menos treinta días de antelación, al plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses de vigencia, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días a la fecha en que desee desistir del contrato y entregar la posesión. En este caso, el arrendatario indemnizará al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir, indemnización que no se podrá imputar a la fianza arrendaticia. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

CUARTA.- Prórrogas.

Si llegado el plazo mínimo estipulado en la ley, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovarlo, al menos con treinta días de antelación a dicha fecha, el contrato quedará prorrogado por anualidades, de conformidad a lo estipulado en la ley vigente a la firma de este contrato.

Se exceptúa el supuesto en que la parte arrendataria comunique a la arrendadora, como mínimo con treinta días de antelación al vencimiento de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

QUINTA.- Renta.

La renta anual fijada es de..... EUROS (.....- €), a pagar en plazos mensuales de..... EUROS (..... - €) por adelantado en los siete primeros días de cada mes. El pago se hará mediante ingreso en la cuenta de la arrendadora número....., de conformidad a lo estipulado en la ley vigente a la firma de este contrato.

En este acto la parte arrendataria abona la renta hasta el final del mes en curso, sirviendo la presente como la más eficaz carta de pago.

La renta pactada se podrá revisar cada anualidad, a partir del primer año de vigencia del contrato, con arreglo al Índice de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, o por el índice oficial que le sustituya, en la forma establecida por la legislación vigente.

SEXTA.- Fianza.

A la firma del presente contrato la parte arrendataria hace entrega en metálico de..... EUROS (.....- €), equivalente a una mensualidad en concepto de Fianza, con la obligación de la arrendadora de su depósito legal.

La fianza se restituirá a la finalización del contrato, conforme a lo establecido en la legislación vigente, una vez comprobado por la arrendadora el buen estado de la vivienda y el adecuado cumplimiento de lo previsto en este contrato, pudiendo aplicarse, en otro caso, su importe por la arrendadora, sin perjuicio de la responsabilidad ilimitada de la arrendataria, al pago de las reparaciones, deudas y responsabilidades contraídas. Dicha fianza devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de la posesión y llaves de la vivienda a la propiedad, sin que se hubiese hecho efectiva dicha restitución.

La fianza no podrá imputarse al pago de renta ni de ningún otro concepto ni tampoco justificará ningún retraso en los pagos a realizar.

SÉPTIMA.- Gastos y servicios.

Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades, que no sean susceptibles de individualización, serán a cargo de la parte arrendadora. En concreto, serán de cuenta de la arrendadora el importe total de los gastos de la comunidad de propietarios de la que forma parte la vivienda arrendada.

El importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles correrá a cargo de la parte arrendadora.

El importe de la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos Urbanos correrá a cargo de la parte.....

Los Servicios y Suministros propios de la vivienda arrendada que se individualicen mediante contadores (luz, teléfono, agua, gas, etc.) serán por cuenta de la arrendataria. En todo caso la parte arrendataria queda obligada formal y expresamente a cambiar la titularidad y a domiciliar a su propio nombre, cuenta y cargo, estos servicios y suministros, ó cualesquiera otros con que cuente la vivienda arrendada, en un plazo que no podrá exceder de 30 días naturales a contar de la fecha de éste contrato. Transcurrido este plazo, la parte arrendadora quedará en libertad para poder rescindir ó darse de baja de estos servicios y suministros en las compañías suministradoras correspondientes.

En todo caso, y hasta el momento en el que se produzca el cambio de titularidad o domiciliación bancaria prevista en el párrafo anterior, el propietario repercutirá en la arrendataria el importe de los consumos que se produzcan y sean girados por las correspondientes compañías.

OCTAVA.- Conservación de la vivienda.

La parte arrendadora está obligada a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable a la parte arrendataria.

En todo momento y previa comunicación a la arrendadora, la arrendataria podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe a la arrendadora.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, serán a cargo de la arrendataria.

La arrendataria está obligada a usar la finca arrendada con la debida diligencia y destinarla al uso pactado, así como, a devolverla, en caso de finalización del contrato, tal como la recibió, salvo el deterioro producido por el tiempo o por causa inevitable.

NOVENA.-Obras de la arrendataria.

La arrendataria no podrá realizar, sin el consentimiento expreso y por escrito de la arrendadora, ningún tipo de obras.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, la arrendadora que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que la arrendataria reponga las cosas al estado anterior ó conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

DÉCIMA.- Cesión y subarriendo.

La arrendataria no podrá ceder ni subarrendar total o parcialmente la vivienda sin la autorización previa y escrita de la arrendadora.

UNDÉCIMA.- Incumplimiento contractual.

La parte arrendadora y la parte arrendataria, podrán resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en la legislación vigente aplicable.

DUODÉCIMA.- Resolución de conflictos.

Para la resolución de cualquier litigio que pudiera derivarse de la interpretación o aplicación del presente contrato, las partes se someten, de mutuo acuerdo, al sistema arbitral de solución extrajudicial de conflictos articulado por el Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid, en sus Normas de Funcionamiento, de acuerdo con las funciones que le corresponden en virtud de lo establecido en el artículo 4.b) de la Orden 61/2008, de 4 de marzo, por la que se crea dicho Consejo.



Con independencia de cuanto se ha indicado en el encabezamiento del presente contrato ya estos efectos, las partes fijan como domicilio para oír notificaciones:

Propietario: fax:, email:, SMS en el móvil:

Arrendatario fax:, email:, SMS en el móvil:

Por ello, será válida la notificación, citación o comunicación realizada, por cualquiera de los medios indicados, todo ello de conformidad al artículo 5 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de arbitraje.

DECIMOTERCERA.-

Las partes expresamente reconocen como legalmente efectuada la notificación o comunicación realizada o intentada en los domicilios o medios alternativos, designados al inicio de este contrato y los indicados en la cláusula anterior.

Y de plena conformidad lo firman y rubrican en el lugar y fecha al principio indicadas.

LA ARRENDATARIA

LA ARRENDADORA



Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
CONSEJERÍA DE TRANSPORTES
INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA

Comunidad de Madrid



ANEXO II

Contrato de Arrendamiento de Vivienda de Protección Pública con Opción de Compra para Jóvenes

1.- Datos de la vivienda:

Municipio											
Tipo de vía				Nombre vía							
Nº		Bloque		Escalera		Piso		Puerta		Código Postal	
Garaje número						Trastero número					
Referencia catastral								Superficie útil			

2.- Descripción de los inmuebles:

VIVIENDA:

PLAZA DE GARAJE:

TRASTERO:

TITULO:

INSCRIPCIÓN:

CALIFICACIÓN: El inmueble objeto del presente contrato está calificado como Vivienda según Cédula de Calificación Definitiva de de de Se incorpora, como anexo inseparable del contrato, copia de la correspondiente Calificación Definitiva. Estando calificada al amparo del Decreto

3.- Contrato de arrendamiento con opción de compra:

En MADRID a..... de..... de 2014

REUNIDOS

De una parte, D./D^a como arrendador, mayor de edad, con DNI número con domicilio a efectos de notificaciones sito en la calle, nº, piso letra, de

Y de otra, D./D^a como arrendatario, mayor de edad, con DNI número, con domicilio a efectos de notificaciones en el inmueble objeto de arrendamiento, respondiendo, solidariamente, en caso de ser varios arrendatarios, del cumplimiento de todas las obligaciones y derechos que dimanar del mismo.

En caso de no poderse efectuar la notificación en el domicilio indicado, el arrendatario designa como alternativos el domicilio laboral, C/....., o familiar C/.....

AMBAS PARTES tienen suficiente capacidad legal para llevar a cabo este contrato, INTERVINIENDO en su propio nombre y derecho, siendo responsables de la veracidad de sus manifestaciones. De mutuo acuerdo,

EXPONEN

1. Que D./D.^a en lo sucesivo LA ARRENDADORA, en concepto de tiene facultades legales para suscribir contrato arrendamiento con opción de compra de la vivienda y demás bienes descritos al principio indicados

2. Que interesando a D./D.^a en lo sucesivo LA ARRENDATARIA, arrendar la vivienda y demás bienes inmuebles designados en el encabezamiento, junto con los bienes muebles (cocina amueblada).

Estando interesadas ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN DE COMPRA, en base a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Regulación.

El presente contrato se registrará por lo establecido entre las partes, y lo dispuesto en la legislación vigente.

En todo caso, el arrendatario manifiesta que cumple con los requisitos de acceso a la vivienda protegida objeto de este contrato, previstos en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid y en particular que los ingresos familiares son inferiores a 5,5 veces el IPREM, además de: *(se aplicará la opción A ó B según se trate de viviendas sometidas al Decreto 11/2005, de 27 de enero o Decreto 74/2009, de 30 de julio)*

Para el caso de VPPAOCJ sometidas al decreto 11/2005:

- A) no ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección en todo el territorio nacional, ni sobre una vivienda libre en toda la Comunidad de Madrid, con las excepciones previstas en la normativa de aplicación.

Para el caso de VPPAOCJ calificadas al amparo del decreto 74/2009:

- B) ... no ser titular ningún miembro de la unidad familiar del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, con las excepciones previstas en la normativa de aplicación.

El incumplimiento de dichos requisitos será causa de resolución del presente contrato.

SEGUNDA.- Objeto del arrendamiento y su destino. Entrega de la posesión.

El destino pactado del objeto de este arrendamiento, es el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la parte arrendataria o su cónyuge no separado legalmente ó de hecho, ó de sus hijos de aquella dependientes.

En todo caso y salvo causa justa, debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda, la vivienda no podrá estar desocupada durante más de tres meses seguidos al año, siendo el incumplimiento de esta obligación causa de resolución del contrato.

La arrendadora, en este acto, hace entrega de la posesión de los inmuebles referenciados en el encabezamiento con los bienes muebles, en su caso, en ella existentes a la arrendataria, quien los toma a su plena satisfacción y en el estado físico en el que se encuentran y que es perfectamente conocido y aceptado por la arrendataria.

En ningún caso, se podrán desarrollar en la vivienda objeto del contrato actividades que sean consideradas nocivas, peligrosas, molestas, insalubres o ilícitas.

La arrendataria se somete al régimen de propiedad horizontal del inmueble donde se encuentra situada la vivienda y se compromete expresamente a observar los estatutos y normas de régimen interior de la comunidad de propietarios, cuidando de su cumplimiento y obligando a sus visitantes a respetarlos. Igualmente la arrendataria evitará cualquier daño o empleo abusivo de la finca arrendada y de sus elementos comunes, y respetará al máximo a las personas que constituyen dicha comunidad de propietarios.

TERCERA.- Plazo de duración.

Las partes se someten expresamente, por lo que respecta al plazo de duración del arrendamiento, a lo establecido en... (se aplicará la opción A ó B según se trate de viviendas sometidas al Decreto 11/2005, de 27 de enero o Decreto 74/2009, de 30 de julio):

Para el caso de VPPAOCJ sometidas al decreto 11/2005:

A) la disposición adicional octava, apartado 2, del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, que señala como plazo de vigencia el equivalente el que reste para el vencimiento del plazo de siete años, a contar desde el otorgamiento de la calificación definitiva.

Para el caso de VPPAOCJ calificadas al amparo del decreto 74/2009:

B) el artículo 24, apartado 2, del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, que señala como plazo de vigencia el equivalente el que reste para el vencimiento del plazo de siete años, a contar desde el otorgamiento de la calificación definitiva.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses de vigencia, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. En este caso, el arrendatario indemnizará al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Indemnización que no podrá imputarse a la fianza arrendaticia. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

En todo caso, será de aplicación el artículo 10 "Prórroga del contrato" de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos modificado por el Artículo Primero, punto Cinco de la Ley 4/2013, de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

CUARTA.- Que en este acto se hace entrega a la arrendataria de la documentación exigida en la legislación sobre información para arrendamientos en materia de vivienda (RD 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de vivienda)

QUINTA.- Renta

La renta anual fijada es de..... EUROS (.....- €), a pagar en plazos mensuales de..... EUROS (..... - €) por adelantado en los siete primeros días de cada mes. Renta que en todo caso no es superior al .(se aplicará la opción A ó B según se trate de viviendas sometidas al Decreto 11/2005, de 27 de enero o Decreto 74/2009, de 30 de julio):

Para el caso de VPPAOCJ sometidas al decreto 11/2005 a las que no les resulta de aplicación la Orden 116/2008 de 1 de abril.

A) 7 % del precio máximo de venta previsto en la calificación definitiva, mas el IPC, en su caso.

Para el caso de VPPAOCJ calificadas al amparo del decreto 74/2009 y VPPAOCJ a las que sí resulta de aplicación la Orden 116/2008 de 1 de abril.

B) 5,5 % del precio máximo de venta previsto en la calificación definitiva, mas el IPC, en su caso

Al importe de la renta y demás cantidades cuyo pago asumió el arrendatario se le aplicará el IVA correspondiente.

El pago se hará mediante ingreso en la cuenta de la arrendadora número....., de conformidad a lo estipulado en la ley vigente a la firma de este contrato.

En este acto la parte arrendataria abona la renta hasta el final del mes en curso, sirviendo la presente como la más eficaz carta de pago.

La renta pactada se podrá revisar cada anualidad, a partir del primer año de vigencia del contrato, con arreglo al Índice de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, o por el índice oficial que le sustituya, en la forma establecida por la legislación vigente.

SEXTA.- Fianza.

A la firma del presente contrato la parte arrendataria hace entrega en metálico de..... EUROS (.....- €), equivalente a una mensualidad en concepto de Fianza, con la obligación de la arrendadora de su depósito legal.

La fianza se restituirá a la finalización del contrato, conforme a lo establecido en la legislación vigente, una vez comprobado por la arrendadora el buen estado de la vivienda y el adecuado cumplimiento de lo previsto en este contrato, pudiendo aplicarse, en otro caso, su importe por la arrendadora, sin perjuicio de la responsabilidad ilimitada de la arrendataria, al pago de las reparaciones, deudas y responsabilidades contraídas. Dicha fianza devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de la posesión y llaves de la vivienda a la propiedad, sin que se hubiese hecho efectiva dicha restitución.

La fianza no podrá imputarse al pago de renta ni de ningún otro concepto ni tampoco justificará ningún retraso en los pagos a realizar.

SÉPTIMA.- Gastos y servicios.

Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades, que no sean susceptibles de individualización, serán a cargo de la parte En concreto, serán de cuenta de la, siendo el importe total de los gastos de la comunidad de propietarios de la que forma parte la vivienda arrendada, de..... euros al mes.

El importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles correrá a cargo de la parte

El importe de la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos Urbanos correrá a cargo de la parte.....

Los Servicios y Suministros propios de la vivienda arrendada que se individualicen mediante contadores (luz, teléfono, agua, gas, etc.) serán por cuenta de la arrendataria. En todo caso la parte arrendataria queda obligada formal y expresamente a cambiar la titularidad y a domiciliar a su propio nombre, cuenta y cargo, estos servicios y suministros, ó cualesquiera otros con que cuente la vivienda arrendada, en un plazo que no podrá exceder de 30 días naturales a contar de la fecha de éste contrato. Transcurrido este plazo, la parte arrendadora quedará en libertad para poder rescindir ó darse de baja de estos servicios y suministros en las compañías suministradoras correspondientes.

En todo caso, y hasta el momento en el que se produzca el cambio de titularidad o domiciliación bancaria prevista en el párrafo anterior, el propietario repercutirá en la arrendataria el importe de los consumos que se produzcan y sean girados por las correspondientes compañías.

OCTAVA.- Conservación de la vivienda.

La parte arrendadora está obligada a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable a la parte arrendataria.

En todo momento y previa comunicación a la arrendadora, la arrendataria podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe a la arrendadora.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, serán a cargo de la arrendataria.

La arrendataria está obligada a usar la finca arrendada con la debida diligencia y destinarla al uso pactado, así como, a devolverla, en caso de finalización del contrato, tal como la recibió, salvo el deterioro producido por el tiempo o por causa inevitable.

NOVENA.-Obras de la arrendataria.

La arrendataria no podrá realizar, sin el consentimiento expreso y por escrito de la arrendadora, ningún tipo de obras.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, la arrendadora que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que la arrendataria reponga las cosas al estado anterior ó conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

DÉCIMA.- Vivienda de Protección Pública.

Se incluye, con carácter obligatorio, lo siguiente:

- a) Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección pública al que está sometida.
- b) Que 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.
- c) Que el arrendador o propietario se obliga a entregar al arrendatario o inquilino un ejemplar del contrato debidamente visado por la Consejería competente en materia de vivienda.
- d) Que el contrato se celebra al amparo de la vigente 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.
- e) Que la cesión del contrato y/o el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

UNDÉCIMA.- De la opción de compra.

El arrendatario podrá ejercitar la opción de compra de la vivienda en la forma y plazos previstos en el Reglamento de Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid que le sea de aplicación de conformidad con la calificación definitiva.

1.- El inquilino podrá ejercer la opción de compra una vez que la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento...*(se aplicará la opción A ó B según se trate de viviendas sometidas al Decreto 11/2005, de 27 de enero o Decreto 74/2009, de 30 de julio):*

Para el caso de VPPAOCJ sometidas al decreto 11/2005:

- A) durante siete años a contar desde su calificación definitiva; para ello, en los tres meses anteriores, al vencimiento indicado, deberá notificar su voluntad al arrendador de forma fehaciente. Caducará el ejercicio de la opción de compra de no ejercitarse, en la forma indicada, antes del vencimiento de dicha séptima anualidad.

Para el caso de VPPAOCJ calificadas al amparo del decreto 74/2009:

- B) durante, al menos, cinco años a contar desde la calificación definitiva. Podrá ejercerse transcurrido el quinto, el sexto o séptimo año posterior a la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva; para ello, en los tres meses anteriores, al vencimiento de la correspondiente anualidad, deberá notificar su voluntad al arrendador de forma fehaciente. Caducará el ejercicio de la opción de compra de no ejercitarse, en la forma indicada, antes del vencimiento de la correspondiente anualidad.

En todo caso, y transcurrido el primer año desde la calificación definitiva se podrá ejercitar dicha opción siempre que medie acuerdo ente el propietario y el inquilinos.

2.- El precio máximo de venta será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que conste en la calificación definitiva de la vivienda, por el coeficiente de actualización previsto en la normativa autonómica reguladora y minorar de la cantidad resultante el 50% de las rentas abonadas.

3.- La escritura de compraventa deberá otorgarse en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el día siguiente a la notificación fehaciente de la decisión del titular del contrato de arrendamiento de ejercer la opción de compra. En dicha escritura deberá hacer constar que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección pública previsto en el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, y en su caso, en el Decreto regulador del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, así como de la normativa estatal aplicable; y muy especialmente deberá indicarse que una vez adquirida la vivienda, y durante los 3 años siguientes, o en su caso, mientras se mantenga su protección, su titular no podrá enajenarla en segunda y posteriores transmisiones por precio superior al establecido por metro cuadrado de superficie útil para vivienda con Protección Pública Básica que se califiquen provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito interurbano.

4.- Los gastos derivados del otorgamiento de la escritura de compraventa serán abonados según Ley.

5.- En todo caso el propietario deberá abonar aquellos gastos derivados de la declaración de obra nueva, división de propiedad horizontal, y división del crédito hipotecario, en su caso, incluida su inscripción en el registro de la propiedad.

6.- El vendedor deberá remitir, en el plazo de 15 días siguientes al otorgamiento de la escritura, copia simple de la misma a la Consejería competente en materia de vivienda.

DUODÉCIMA.- Incumplimiento contractual.

La parte arrendadora y la parte arrendataria, podrán resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en la legislación vigente aplicable.

DECIMOTERCERA.- Resolución de conflictos.

Para la resolución de cualquier litigio que pudiera derivarse de la interpretación o aplicación del presente contrato, las partes se someten, de mutuo acuerdo, al sistema arbitral de solución extrajudicial de conflictos articulado por el Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid, en sus Normas de Funcionamiento, de acuerdo con las funciones que le corresponden en virtud de lo establecido en el artículo 4.b) de la Orden 61/2008, de 4 de marzo, por la que se crea dicho Consejo.

Con independencia de cuanto se ha indicado en el encabezamiento del presente contrato ya estos efectos, las partes fijan como domicilio para oír notificaciones:

Propietario: fax:, email:, SMS en el móvil:

Arrendatario fax:, email:, SMS en el móvil:

Por ello, será válida la notificación, citación o comunicación realizada, por cualquiera de los medios indicados, todo ello de conformidad al artículo 5 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de arbitraje.

**DECIMOCUARTA.-**

Las partes expresamente reconocen como legalmente efectuada la notificación o comunicación realizada o intentada en los domicilios o medios alternativos, designados al inicio de este contrato y los indicados en la cláusula anterior.

Y de plena conformidad lo firman y rubrican en el lugar y fecha al principio indicadas.

LA ARRENDATARIA

LA ARRENDADORA

