



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.<sup>a</sup> ..... 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.<sup>a</sup> ..... 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 dimanen 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.<sup>a</sup> ....., 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.<sup>a</sup> ....., 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 o 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 al 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 al 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 si 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

**SIN VALOR CONTRACTUAL**