

En Sestao, a ____ de _____ de 2____

REUNIDOS

DE UNA PARTE COMO ARRENDADOR: _____

Y DE LA OTRA, COMO ARRENDATARIO/A/OS/AS, _____
mayores de edad, con domicilio a estos efectos en Sestao, Calle _____ y con
D.N.I. nº _____ respectivamente.

INTERVIENEN

El primero, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Sestao, en nombre y representación del mismo.

El/a segundo/a en su propio nombre y representación.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente Contrato de Arrendamiento, y en su virtud,

EXPONEN

I.- Que el Ayuntamiento de Sestao es propietario de la vivienda municipal de carácter social identificada como _____ sita en la Calle _____ de Sestao.

II.- Que en el sorteo de Viviendas de Protección Oficial de propiedad municipal celebrado el día____, de acuerdo con lo dispuesto en el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día _____, ha resultado adjudicatario/a de la vivienda anteriormente expresada D/Dña. _____

III.- Que en razón a lo expuesto ambas partes formalizan el presente contrato de arrendamiento con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto

El Ayuntamiento de Sestao cede en arrendamiento la finca anteriormente descrita a _____ que la aceptan, con todos los elementos, servicios e instalaciones, como cuerpo cierto y asumiendo todas las obligaciones dimanantes del presente Contrato.

SEGUNDA.- Duración.

El presente contrato tendrá una duración de CINCO (5) AÑOS, comenzando a regir el día ____ de ____ de 2____ y por ello quedará extinguido el día ____ de ____ de 2____.

Llegado el día del vencimiento del contrato, si la unidad convivencial sigue cumpliendo los requisitos exigidos para continuar en el arrendamiento, se podrá novar el contrato, actualizando la renta anual hasta la máxima inicial que le corresponde en aplicación de lo establecido en el acuerdo plenario ____ o regulación municipal que lo sustituya.

TERCERA.- Desistimiento

El/la arrendatario/a podrá desistir del Contrato, en cualquier momento de su vigencia, siempre que dé el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de dos meses.

CUARTA.-Renta

La parte arrendataria satisfará al Ayuntamiento de Sestao la renta anual de _____ (_____ -€) que se abonará por mensualidades anticipadas, a contar desde la presente fecha de arrendamiento, dentro de los siete primeros días de cada mes, siendo el importe de cada una de ellas de _____ (_____ -€). La renta anual establecida se ha obtenido aplicando el porcentaje del ____ % al precio de compra de la vivienda que se cede en arrendamiento, según criterios establecidos por el acuerdo plenario ____

El/la arrendatario/a se obliga a constituir como domicilio de pago, y a notificarlo al arrendador, la cuenta corriente o libreta de entidad bancaria o de ahorro donde se han de girar para su cobro las cuotas mensuales, así como las cuotas de comunidad que correspondan.

QUINTA.- Revisión de la renta

De conformidad con lo establecido en el acuerdo plenario de fecha ____ la renta anual se actualizará automáticamente en la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo del País vasco. Se aplicará para la actualización anual de la renta el último Índice interanual disponible oficialmente en el momento del devengo anual de a la actualización.

En cualquier momento durante la duración del arrendamiento se podrán comprobar los ingresos de la unidad convivencial. Si se constatasen mayores ingresos que los considerados para la determinación de la renta inicial, podrá adecuarse la renta al porcentaje correspondiente a los ingresos comprobados.

SEXTA.-Fianza

Con anterioridad a este acto se ha justificado el ingreso, en concepto FIANZA, de la cantidad equivalente al importe de una mensualidad de renta _____ (_____ -€), por ser preceptivo a tenor de lo dispuesto en el Artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Tal fianza tiene por objeto garantizar el cumplimiento por el/la arrendatario/a las obligaciones arrendaticias y será devuelta a la finalización del arriendo siempre que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas y demás conceptos asumidos y la vivienda esté en estado de conservación y uso similares a cuando fue arrendada.

SEPTIMA.- Seguro

El/la arrendatario/a se obliga a conservar diligentemente la vivienda, instalaciones y servicios (especialmente las de electricidad, gas, calefacción-con las revisiones periódicas que resulten obligatorias), siendo de su cuenta y cargo las reparaciones que sean necesarias a tal fin que se deben como consecuencia del uso normal.

A tales efectos el/la arrendatario/a se obliga a suscribir una póliza de seguros de riesgos del hogar que cubra el contenido de la vivienda hasta un importe de nueve mil (9000-€), su responsabilidad civil hasta un importe máximo de 150.000 euros designando como beneficiario de la póliza al Ayuntamiento de Sestao, debiendo de presentar en el plazo de un mes justificante de haber cumplimentado la referida póliza.

OCTAVA.- Gastos generales y de servicios individuales.

1) La parte arrendataria se obliga a abonar directamente:

a) La contratación y el coste de los servicios o suministros de electricidad, teléfono, agua, etc., propios de la finca arrendada.

b) Los gastos de agua y saneamiento, y tasa de recogida de basuras.

El pago de estos gastos, deberá domiciliarse obligatoriamente.

2) Los gastos generales como mantenimiento de ascensores, servicios de administrador, revisiones de instalaciones generales, alumbrado y limpieza de los elementos comunes, serán abonados por la parte arrendataria al Ayuntamiento de Sestao.

La falta de abono de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario, podrá dar lugar a la resolución de pleno derecho del presente contrato de arrendamiento, de conformidad con el artículo 27.2 de la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

NOVENA.- Obligaciones de la parte arrendataria.

1) Ocupar la vivienda en el plazo de UN MES a contar desde la entrega de llaves, acreditando su residencia en ella mediante la presentación del correspondiente Certificado Municipal de Empadronamiento.

En el caso de residir en la vivienda otras personas además de las que intervienen en calidad de parte arrendataria, tanto en el momento inicial del arrendamiento como posteriormente, la parte arrendataria se compromete a aportar el certificado de empadronamiento de estas personas en el plazo de UN MES a partir de que empiecen a residir en la vivienda.

2) Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, no pudiendo utilizar simultáneamente por cualquier título, ninguna otra vivienda.

3) Cumplir las normas establecidas para regular el Régimen de Propiedad Horizontal y observar en todo momento las normas estatales, autonómicas y municipales en lo relativo a la transmisión de ruidos, producción de olores y demás afecciones a las relaciones de vecindad.

4) Mantener la vivienda en buen estado de conservación policía e higiene, realizando por su cuenta y a sus expensas las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario y como consecuencia de los deterioros causados en el piso por él mismo o por las personas que residan en su compañía,

5) El/la arrendataria declara expresamente que cumplirá y respetará lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales, quedando prohibida la colocación de rótulos o anuncios de la clase que fueran, en fachada o portal.

Del mismo modo, en la vivienda, el/la arrendatario/a no podrá:

-Instalar y/o desarrollar, actividad industrial, comercial o de servicios.

-Tener o manipular materiales explosivos, inflamables, incómodos, insalubres, nocivos o peligrosos.

-Arrojar objetos a patios.

-Tener animales que puedan perjudicar la convivencia comunitaria y la conservación de la vivienda.

-Colocar antenas parabólicas o de cualquier otro receptor de señales de televisión y radio individuales en balcones, fachadas y tejados del edificio, salvo autorización por escrito del arrendador el cual se reserva la posibilidad de

autorizar, si lo considera conveniente, la instalación de receptores de señales colectivas, estableciendo en su caso, las condiciones que le parezcan oportunas.

-Tener ropa u otros objetos en las ventanas y terrazas, tanto exteriores como interiores, ni en ninguna parte del edificio, salvo en los lugares especialmente dedicados al efecto.

-Instalar aire acondicionado sin el permiso por escrito del arrendador.

El incumplimiento de estas obligaciones, dará derecho al arrendador a promover la resolución del contrato de arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

DÉCIMA.- Obras, mantenimiento y reparaciones.

1) Todas las obras que impliquen modificación, mejora o reforma de la finca arrendada, deberán obtener, previamente a su realización, la autorización del Ayuntamiento no pudiendo ser contrarias a las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables. De esta autorización previa, quedan excluidas las obras de conservación y mantenimiento de la finca objeto de este contrato.

2) Deberá permitirse al arrendador o a sus mandatarios el libre acceso a las diversas dependencias de la finca para el oportuno control y ejercicio de sus funciones dominicales.

3) El/la arrendatario/a reconoce que se le entrega la finca descrita en buen estado de conservación y en perfectas condiciones de habitabilidad, viniendo obligado a conservarlo en dicha forma hasta finalizar la relación arrendaticia, siendo de su cargo la conservación y las reparaciones por obstrucción de cañerías y desagües y por desperfectos o averías en alumbrado, enchufes, persianas, sanitarios, griferías, llaves y demás válvulas, pintura y decoración, ventanas, puertas, etc.

Finalizado el contrato de arrendamiento, habrá de devolverse la finca en su estado originario, salvo los supuestos de las obras autorizadas a que se hacía referencia en el párrafo anterior, libre de muebles y enseres, quedando las mejoras que tengan el carácter de inseparables, así como los muebles que no hayan sido retirados por el inquilino en el momento de la entrega de la vivienda, en beneficio del propietario, sin que quepa el pago de cantidad alguna por tal concepto.

4) El mantenimiento y reparación de los elementos entregados corre a cargo del arrendatario, salvo durante el período de garantía de los mismos. La sustitución de los elementos entregados debida a la antigüedad de los mismos será sufragada por el arrendador, salvo que el deterioro se deba al mal uso del arrendatario.

UNDÉCIMA.- Aportación de documentos y datos.

El arrendatario deberá aportar al Ayuntamiento o a la entidad delegada de ésta cuanta documentación y datos sean necesarios para verificar y actualizar, en su caso, el nivel de ingresos a efectos de aplicación de las cláusulas pactadas.

Sin perjuicio de lo anterior el arrendatario autoriza al arrendador o a la entidad delegada de éste para obtener la citada documentación de los organismos e instituciones competentes.

DUODÉCIMA.- Autorización para tratamientos de datos.

De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999 del 13 de diciembre sobre protección de datos de carácter personal, el arrendatario declara que los datos personales de las personas físicas intervinientes son ciertos y otorga su consentimiento expreso para que puedan ser tratados de forma automatizada.

Esta información podrá ser cedida a otras entidades con el objeto de facilitar las diferentes operaciones que vayan a llevarse a cabo durante la vigencia del Contrato de arrendamiento.

El/la arrendatario/a podrá ejercer en cualquier momento el derecho de acceso, rectificación y cancelación de la autorización del uso de dichos datos de carácter personal. Para ello lo comunicará por escrito dirigido al Ayuntamiento.

DECIMOTERCERA.- Causas de resolución del contrato.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato, dará derecho a la otra parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

El arrendador podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- 1) La falta de abono de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- 2) La falta de pago de la fianza o de su actualización.
- 3) El incumplimiento, siquiera parcial, de las obligaciones del arrendatario/a descritas en el presente clausulado.
- 4) El incumplimiento de la obligación de aportar la documentación reseñada.
- 5) La cesión o subarriendo total o parcial de la finca sin el consentimiento escrito del arrendador.
- 6) El incumplimiento de cualquier otra obligación asumida por el arrendatario.

7) El arrendatario podrá resolver el contrato por cualquiera de las causas establecidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

DECIMOCUARTA.- Gastos de formalización del contrato.

Todos los gastos e impuestos que se deriven de la formalización del presente contrato, serán de cuenta del arrendatario.

DECIMOQUINTA.- Legislación aplicable.

La vivienda objeto del arrendamiento estará sujeta tanto a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección oficial del Real Decreto-Ley 31/1978, y demás disposiciones que lo desarrollen, como a la normativa autonómica relativa a régimen jurídico y su correspondiente desarrollo.

En lo no especialmente pactado en este contrato de arrendamiento será de aplicación la legislación estatal y autonómica sobre viviendas de protección oficial, la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, (Modificada por la Ley 4/2013 de 4 de junio) y la legislación común en cuanto supletoria de la especial de viviendas de protección oficial.

DECIMOSEXTA.- Jurisdicción

Las partes se someten al procedimiento administrativo oportuno y en su caso a la Jurisdicción Contencioso Administrativa, para la resolución de cualquier cuestión litigiosa que pudiera derivarse de la interpretación o del cumplimiento de lo dispuesto en el presente contrato.

DECIMOSÉPTIMA.- Entidades delegadas por el Ayuntamiento para la gestión de su parque de viviendas en alquiler.

El Ayuntamiento tiene encomendada a Sestao Berri 2010, S.A, la gestión de su parque de viviendas en alquiler a los efectos de incrementar la eficacia y eficiencia de dicha labor.

El/La arrendatario/a, se compromete a colaborar con dicha Sociedad en el curso de su relación arrendaticia en todas las funciones que le han sido atribuidas a la misma por el Ayuntamiento de Sestao.

Y en prueba de conformidad, los contratantes suscriben el presente documento en triplicado ejemplar quedando una copia para cada parte y la tercera para conocimiento y efectos Sestao Berri 2010, S.A.