

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA ADSCRITA AL FONDO SOCIAL DE LA VIVIENDA

En, a de dos mil trece

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

CAJA LABORAL POPULAR COOP. DE CRÉDITO con domicilio social en José María Arizmendiarieta s/n, de Mondragón (Gipúzkoa) y con C.I.F. F- 75076935.

Actúa como Representante Legal, D. JOSE MARIA ARANA OSINAGA , con DNI 15354849-A, con capacidad suficiente para su actuación en este acto, en virtud de escritura pública de apoderamiento otorgada el 06 de septiembre de 2011, por el notario de Mondragón, Don Iñigo Irache Varona.

Actúa en calidad de arrendador.

Y DE OTRA:

D....., DNI..... Y DÑA. DNI mayores de edad, con domicilio en

Actúan como arrendatarios y con capacidad.

CAPACIDAD

Se reconocen capacidad jurídica y de obrar necesaria para obligarse en la forma que lo hacen por medio del presente documento, y al efecto

MANIFIESTAN

PRIMERO

Que CAJA LABORAL POPULAR COOP. DE CRÉDITO (en lo sucesivo arrendador), es propietaria de la vivienda sita en la callenº.....piso....., de que se encuentra inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad de nº Finca registral nº

SEGUNDO

Que la mencionada vivienda se encuentra adscrita la Fondo Social de Viviendas constituido por el arrendador, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Única del Real Decreto Ley 27/2012 y el Convenio para la Creación de un Fondo Social de Viviendas firmado el 17 de enero de dos mil trece (en adelante el Convenio), entre el Ministerio de Fomento, el Ministerio de Economía y Competividad, el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, la Federación Española de Municipios y Provincias, El Banco de España y varias entidades de crédito, entre las que figura la arrendadora.

TERCERO

Que los arrendatarios cumplen los requisitos establecidos en la cláusula tercera del Convenio mencionado en el antecedente anterior para acceder al arrendamiento de las viviendas incluidas en el Fondo Social de Viviendas y presentaron en su día la correspondiente solicitud ante la entidad arrendadora.

CUARTO

Que previa evaluación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la cláusula tercera del Convenio por parte de los arrendatarios y habiéndose seguido el procedimiento se asignación de viviendas descrito en la cláusula quinta del citado Convenio, las partes han acordado celebra el presente contrato de arrendamiento, de acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA - DESTINO

El arrendatario destinara el piso objeto del presente contrato, única y exclusivamente, como vivienda permanente y habitual del arrendatario, renunciando expresamente a destinarlo a cualquier otro uso, industria, comercio o vivienda de cualquier otra persona, distinta de la filiada, que no cuente con la autorización previa de la propietaria, obligándose a conservarla en las mismas condiciones de uso y habitabilidad en la que se encuentra en el momento de la firma de este contrato.

SEGUNDA - VIGENCIA

De conformidad con lo establecido en la cláusula cuarta del Convenio, la duración del contrato será de dos años, entrado en vigor el.....No obstante se prorrogará un año más salvo que la entidad arrendadora, tras una revaluación del cumplimiento por los arrendatarios de los requisitos de elegibilidad previstos en la cláusula tercera del Convenio, concluya que estos ya no se cumplen. En este caso, la arrendadora notificará a la arrendataria la extinción del contrato, con una antelación mínima de un mes al vencimiento del plazo de dos años.

TERCERA - PRECIO

El precio del arrendamiento de la vivienda será de..... EUROS (..... €.-) al mes, que el arrendatario se obligan a satisfacer dentro de los siete primeros días de cada mes, autorizando el arrendatario a la arrendadora para que efectúe el cargo de dicho importe en la cuenta de CAJA LABORAL nº.....

El incumplimiento de esta obligación en el tiempo, lugar y forma establecido será causa suficiente para que la arrendadora pueda instar la resolución del contrato por falta de pago.

CUARTA – REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA

La renta se actualizará anualmente, conforme a la variación que experimente en más o en menos el Índice de Precios al Consumo para el Conjunto Nacional total de los últimos doce meses anteriores a la fecha en que proceda cada revisión, publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo oficial que lo sustituya en sus funciones.

No obstante, la primera actualización tendrá lugar en el mes de enero del año 2014 mediante la aplicación de las variaciones del IPC habidas entre los meses de..... y diciembre, ambos inclusive, del año 2013 y las siguientes actualizaciones tendrán lugar a comienzo de cada ejercicio por períodos anuales completos.

Se pacta expresa y reiteradamente que, para cuantas modificaciones y repercusiones tengan su origen en lo anteriormente pactado, bastará con la simple comunicación escrita de la propietaria para su abono en el recibo mensual siguiente.

QUINTA - FIANZA

El arrendatario deposita en poder de la arrendadora una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta pactada, esto es, la cantidad de EUROS (..... €.-) que la arrendadora, declara recibir en concepto de fianza para garantizar las obligaciones que asumen en virtud del presente contrato.

La existencia de la fianza no servirá nunca como pretexto para no efectuar el pago del arrendamiento mensual, ni siquiera el último mes de vigencia del contrato. Dicha fianza será devuelta al arrendatario una vez realizadas las deducciones de los gastos, reparaciones y/o reposiciones por deterioros o faltas producidos por el arrendatario, si las hubiere, incluyendo los suministros o consumos de servicios, pendientes de pago.

SEXTA – ABONO DE GASTOS

Tanto la contratación como los pagos de todos los servicios de que se dote la vivienda y que se utilicen en la finca, tales como agua, electricidad, gas, teléfono y cualquier otro que sea consecuencia de usos privativos, serán de la exclusiva responsabilidad y por cuenta del arrendatario.

Todos los gastos de que corresponda abonar a la comunidad de propietarios en virtud del porcentaje de participación del piso en los gastos de comunidad, serán de cuenta de la arrendadora así como los gastos de conservación y mantenimiento del edificio.

Serán por cuenta de la arrendadora los tributos que graven la propiedad así como las obras de reparación, en este caso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1. de Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

SÉPTIMA – SUBARRIENDO Y CESIÓN

La cesión y el subarriendo total o parcial de la vivienda arrendada quedan totalmente prohibidos y será causa inmediata de resolución del presente contrato.

OCTAVA – TANTEO Y RETRACTO

El arrendatario expresamente renuncia al derecho de adquisición preferente sobre la vivienda previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos

NOVENA – COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

El arrendatario se compromete a cumplir cuantas normas le vengan impuestas por los Estatutos de la Comunidad de Propietarios de la Finca, y los acuerdos de la Junta de la misma, en relación con los servicios comunes y utilización de los servicios generales, así como a no realizar actividades molestas, tóxicas, incómodas o insalubres ni almacenar productos de estas características en la finca objeto de este contrato.

En todo caso, queda totalmente prohibido tener animales en la vivienda. El incumplimiento será causa inmediata de desahucio.

DÉCIMA - CONSERVACIÓN

El arrendatario tras su comprobación, declara recibir la vivienda en perfectas condiciones de uso y de conservación y a su plena satisfacción y se obliga a mantenerlo en igual forma hasta el término del contrato.

Serán por cuenta exclusiva del arrendatario, la conservación, reparación o reposición de todo lo existente en el interior de la vivienda arrendada, que con carácter enunciativo y no limitativo se enumeran a continuación: cerraduras, grifos, cristales, desatranques y reparaciones de instalaciones de electricidad y fontanería, electrodomésticos, puntos de luz, sanitarios, etc.

DECIMOPRIMERA - DAÑOS

Con carácter general, el arrendatario se harán cargo de todos los desperfectos que se produzcan, quedando la propiedad exenta de toda responsabilidad relativa a la falta de cualquier suministro o a los daños que se puedan ocasionar a personas o cosas, a causa de las instalaciones o suministros de servicios de que se encuentra dotada la vivienda. Por lo tanto, se obligan a responder y reintegrar a la arrendadora el gasto de restauración de los desperfectos ocasionados, salvo el deterioro normal por el transcurso del tiempo y utilización, o en su defecto, a satisfacer en metálico el importe de los desperfectos que existan a la terminación del contrato, autorizando sean éstos reintegrados, en primer término, de la fianza.

La arrendadora no asume ninguna clase de responsabilidad en cuanto a seguridad del piso ni por los daños que puedan ocasionarse en las personas, mercancías o cosas existentes en los mismos en caso de incendio, inundación, robo o hurto o por cualquier otra causa.

DECIMOSEGUNDA - OBRAS

El arrendatario se obliga a no efectuar obra de reforma alguna en la vivienda, sin previo consentimiento por escrito de la arrendadora, aún cuando resulten beneficiosas a la misma. En todo caso las obras así autorizadas serán por cuenta y cargo del arrendatario y bajo su propia responsabilidad, y quedarán en beneficio del inmueble y sin derecho a valoración o reclamación económica, en momento alguno. El incumplimiento de esta cláusula será suficiente para la rescisión del presente contrato. En caso de autorizarse por la arrendadora cualquier obra, el arrendatario permitirá a la misma, al representante de la Comunidad de Propietarios o los operarios que cualquiera de ellos determinen para realizar labores de inspección y comprobación de las obras que se realicen.

DECIMOTERCERA - TITULARIDADES

La arrendadora autoriza expresamente el cambio de titularidad o contratación de la línea telefónica, de la electricidad y del gas natural o ciudad a nombre del arrendatario quien se obliga a hacer uso de esta facultad desde la entrada en vigor del mismo, asumiendo éste todos los gastos.

Así mismo, el arrendatario se obliga a devolver la titularidad de las instalaciones anteriormente reseñadas, debiendo estar todos los recibos hasta la fecha totalmente abonados, tanto las cuotas fijas como el importe de su suministro. A la finalización o rescisión del contrato deberán presentarse los correspondientes recibos al corriente de pago, en caso contrario se descontará de la fianza la cantidad que, de buena fe, se estime por las partes.

DECIMOCUARTA - JURISDICCIÓN

Ambas partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales del domicilio social de la arrendadora para cuantas cuestiones pudieran suscitarse por el presente documento con expresa renuncia a su propio fuero.

La parte arrendataria designa la vivienda objeto del presente contrato como domicilio propio a efectos de emplazamientos o cualquier notificación que tenga por causa el presente contrato.

La parte arrendadora designa como domicilio propio a efectos de emplazamientos o cualquier notificación que tenga por causa el presente contrato el señalado al comienzo.

Para que así conste y surta efecto, ambas partes firman por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento.

LA ARRENDADORA

EL ARRENDATARIO