



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CON OPCION A COMPRA, DE UNA VIVIENDA EN BAYARQUE PROPIEDAD DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA (inmueble núm. 20674)

En Almería, a 27 de noviembre de 2023

REUNIDOS

De una parte: **Dña. Esther Mercedes Álvarez Cappa**, con NIF ***4081**, en representación de la Excm. Diputación Provincial de Almería y delegación de firma para formalización de contratos de alquiler de VPO de propiedad de la Diputación (Decreto número 1897/2023, de 19/07/2023), CIF P0400000F, con domicilio social en calle Navarro Rodrigo, 17, de Almería. En adelante, PARTE ARRENDADORA.

De otra parte: **D. **** * * * ***, con NIF ***4991**, actuando en nombre propio, con domicilio actual en calle Collado de Bayarque (Almería), C.P. 04888. En adelante, PARTE ARRENDATARIA.

Interviene, asimismo, el Secretario General de esta Corporación Provincial de Almería, D. Mariano José Espín Quirante, que actúa como fedatario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3, apartado 2, letra i), del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo.

La parte arrendadora y arrendataria intervienen y se reconocen capacidad legal suficiente para celebrar el presente contrato de arrendamiento con opción a compra, conforme a lo dispuesto en la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas para la vivienda y el suelo en cuanto a prohibiciones, limitaciones, régimen de uso y sanciones; el Decreto 149/2006 de 25 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de Andalucía. El Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el texto integrado del plan de vivienda y suelo 2008-2012. El Decreto 141/2016 de 2 de agosto de la Junta de Andalucía por el que se aprueba el Plan de Vivienda 2016-2020.

MANIFIESTAN

A) Que la Excm. Diputación Provincial de Almería es actualmente la titular de un conjunto inmobiliario calificado de Protección Oficial en Régimen Especial, que se halla en el término municipal de Bayarque (Almería), concretamente en la calle Collado (Expediente de la promoción en Junta Andalucía: 04-PO-C-00-2014/05), cuya descripción y detalles consta en el documento de calificación definitiva de la promoción fechado el 19 de enero de 2011.

B) Que la parte arrendataria está interesada en ocupar/obtener uno de dichos inmuebles para satisfacer su necesidad permanente de vivienda. Dicho inmueble será, desde este momento, su vivienda de residencia habitual y permanente. La vivienda objeto de arrendamiento viene identificada y descrita en la cláusula segunda del presente contrato.

C) Que la parte arrendataria aporta certificado de inscripción del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Bayarque y, por lo tanto, cumple las condiciones establecidas en la ley para acceder a una vivienda protegida.

CLÁUSULAS

PRIMERA. - RÉGIMEN JURÍDICO.

El régimen de protección de la vivienda y sus elementos vinculados tiene una duración de 30 años (Acuerdo de 19/01/2011 Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio de la Junta de Andalucía) sobre calificación definitiva de la promoción).

El presente contrato se rige por sus cláusulas, así como lo dispuesto en la calificación definitiva de la promoción; la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de arrendamientos Urbanos, adaptada por la Ley 4/2013 de 5 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas; y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil. También son de aplicación, en cuanto al régimen de viviendas protegidas:

- El Texto Integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones del Decreto 266/2009, de 9 de junio, publicado por Orden de 7 de julio de 2009.

- El Decreto 141/2016 de 2 de agosto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

- El Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley 13/2005 de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, así como la Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de Vivienda y Suelo del Plan Concertado de Viviendas y Suelo 2008-2012.

- El Decreto 91/2020, de 30 de junio por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

SEGUNDA. - VIVIENDA OBJETO DEL CONTRATO.

El inmueble objeto del presente contrato es la vivienda localizada en la calle Collado, de Bayarque, situada en la planta segunda, tipo C, con acceso por el portal 2, con referencia catastral: 0318042WG5301N0007YZ. Cuenta con una superficie útil de 89,51 m², garaje 25 m² y trastero de 13,40 m².

De acuerdo con la escritura, la vivienda consta de salón-comedor, distribuidor, tres dormitorios, aseo, baño, cocina y terraza.

La vivienda, garaje y trastero vinculados son propiedad de la Diputación Provincial, constan en el inventario de la Corporación con el número de bien 20674 y se hallan inscritos en el Registro de la Propiedad de Purchena, como finca núm. 2643 en el Tomo 1394, Libro 30, de Bayarque y Folio 191.

TERCERA.- DURACIÓN, PRÓRROGA, RENOVACIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

El presente contrato tendrá la duración de 5 años. Este plazo empezará a contar desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario.



Llegado el día de vencimiento, el contrato se prorrogará por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance la duración de 10 años, salvo que:

1º) La parte arrendataria manifieste a la arrendadora, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas anuales, su voluntad de no renovarlo.

2º) La Junta de Andalucía no autorice la prórroga del contrato en los términos expresados por el artículo 17.1. letra "c" del Decreto 149/2006 de 25 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según el cual, transcurridos 5 años desde el inicio del contrato, la prórroga del mismo se sujetará a autorización de la Junta de Andalucía, que se emitirá en el plazo de 2 meses desde la solicitud, entendiéndose estimada si no se notifica en el referido plazo.

Conforme a lo anterior, Diputación remitirá a la Junta de Andalucía, con 6 meses de antelación a la finalización del quinto año del contrato, comunicación conjunta con la persona inquilina, en la que se manifieste la intención de prorrogar el contrato, acompañada de la documentación necesaria para verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda protegida.

Transcurridos los 10 años del contrato visado procederá la renovación o extinción del mismo, conforme a lo dispuesto en la cláusula decimosexta (apartado 1), y sin que quepa la tácita reconducción del mismo.

CUARTA. – DESTINO DEL INMUEBLE.

El inmueble arrendado se destinará por la parte arrendataria a satisfacer su necesidad de residencia habitual y permanente, y no podrá darle otro destino distinto al indicado, sin que bajo ningún concepto pueda destinarse a segunda residencia u otro uso no autorizado. A estos efectos, se considera residencia habitual y permanente la que no permanece desocupada más de tres meses consecutivos al año, salvo que medie causa justificada (motivos laborales, enfermedad).

QUINTA. - ENTREGA DE LA VIVIENDA.

La entrega del inmueble a la parte arrendataria tendrá lugar una vez que el contrato sea visado por la Delegación Territorial competente de la Junta de Andalucía en materia de vivienda, en el plazo máximo de 3 meses desde la fecha del contrato.

SEXTA. - OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA.

La vivienda deberá ser ocupada, y estar empadronado el titular del arrendamiento en la misma, en el plazo máximo de tres meses contados desde su entrega.

SÉPTIMA. - AUTORIZACIÓN A FAVOR DEL ARRENDADOR.

La parte arrendadora podrá llevar a cabo las inspecciones técnicas que considere oportunas en la vivienda, y realizar las obras necesarias o de conservación que sean imputables a la propiedad, comunicando tales extremos siempre a la parte arrendataria.

OCTAVA. - RENTA.

La renta mensual queda fijada en ciento noventa euros (190€), con el 4% de IVA incluido (Base imponible: 182,69, más 7,31€ de cuota de IVA (4%). De acuerdo con lo anterior, la renta anual será de dos mil doscientos ochenta euros (2.280€), con el 4% de IVA incluido (Base imponible: 2.192,31€, IVA: 87,69€).

La renta mensual será pagada por la parte arrendataria dentro de los siete primeros días de cada mes mediante transferencia bancaria, a favor de la Excm. Diputación Provincial de Almería, en cualquiera de las cuentas bancarias que se citan a continuación:

1. Entidad: Unicaja Banco. IBAN: ES61 2103 5000 81 0030008160.
2. Entidad: Cajamar. IBAN: ES86 3058 0127 44 2720013760.

NOVENA. - GASTOS.

Serán de cuenta de la parte arrendataria: las tasas de basura/alcantarillado y en general todos los servicios que afecten a la vivienda arrendada y se individualicen mediante aparatos contadores u otros similares, (agua, luz, gas, teléfono etc.). La parte arrendataria se compromete a dar de alta, a su nombre, tales servicios en las respectivas empresas suministradoras.

DÉCIMA. - MODIFICACIÓN DE LA RENTA.

Transcurrido el primer año de vigencia del presente contrato, la renta pactada se podrá actualizar en función de la variación porcentual experimentada en ese período por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística o indicador que los sustituya. Igualmente, tendrá lugar la modificación si ello tuviera como finalidad favorecer las condiciones de la parte arrendataria o adaptar el presente contrato a lo que disponga la Ley

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que Diputación se la notifique por escrito.

DECIMOPRIMERA. - PROHIBICIÓN DE SUBARRIENDO Y DE CESIÓN.

En aplicación de lo dispuesto por la normativa sobre viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, queda prohibida cualquier cesión o subarriendo, total o parcial, de la vivienda objeto del presente contrato.

DECIMOSEGUNDA. - ESTADO DE LA FINCA.

La parte arrendataria recibe la vivienda con todas sus instalaciones en perfecto estado y queda obligada a devolver todo ello en las mismas condiciones cuando tal circunstancia tenga lugar.



DECIMOTERCERA. – OBRAS.

La parte arrendataria no podrá realizar, sin el consentimiento expreso de la arrendadora, obras que modifiquen la configuración de la vivienda siempre que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del inmueble.

Las obras realizadas quedarán, en todo caso, en beneficio de la finca, sin que por ello la parte arrendataria tenga derecho a indemnización de ninguna clase.

DECIMOCUARTA. - INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

El incumplimiento de las obligaciones que resulten del presente contrato, facultará a la parte que cumpla los suyos, a exigir a la otra su cumplimiento o, a su elección, la resolución del contrato.

La parte arrendadora podrá resolver el contrato si el arrendatario incumpliera lo dispuesto en cuanto al destino de los inmuebles (cláusula cuarta) o incurriera en alguna de las siguientes prohibiciones: ceder o subarrendar la vivienda, garaje o trastero; dar a la vivienda o garaje un destino distinto al pactado en el contrato; realizar obras no consentidas; realizar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

DECIMOQUINTA. – FIANZA.

El arrendatario entrega en este acto, en concepto de fianza, resguardo del ingreso correspondiente a una mensualidad (190€, IVA incluido –ver cláusula octava-) efectuado en la entidad bancaria Unicaja Banco, IBAN ES61 2103 5000 81 0030008160 o bien en la entidad bancaria Cajamar, IBAN ES86 3058 0127 44 2720013760.

La fianza servirá para hacer frente a los daños o desperfectos causados a los inmuebles o sus instalaciones, comprometiéndose la parte arrendataria a abonarlos en su totalidad, incluso si el importe de la fianza no fuese suficiente. No entran en este concepto los daños y deterioros que sean consecuencia del uso normal o paso del tiempo.

La fianza será devuelta al finalizar el contrato, siempre que no exista responsabilidad a la que quede afecta.

Si la parte arrendataria abandonara la vivienda antes de la fecha de finalización del contrato, perderá la fianza depositada.

DECIMOSEXTA. – OPCIÓN DE COMPRA.

Se concede a la parte arrendataria la opción de comprar el inmueble, objeto del presente contrato, conforme a lo dispuesto en los Decretos: 149/2006 de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía; 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020; así como las demás normas que pudieran ser de aplicación, llegado el día de ejercer la opción de compra.

Para ejercer la citada opción se tendrá en cuenta lo siguiente:

1.- La opción de compra podrá ejercerse el décimo año de duración del contrato de arrendamiento visado. Si durante dicho año la parte arrendataria no comunicara la intención de ejercer su opción de compra, al menos con treinta días de antelación al vencimiento del contrato, la Diputación podrá vender su inmueble a cualquier persona interesada que cumpla con los requisitos para ser destinataria de una vivienda protegida. Para la venta, tendrá preferencia el actual arrendatario, siempre que reúna los requisitos de acceso y se halle al corriente en el pago de las rentas, cargas inherentes a la vivienda y demás obligaciones reconocidas en el contrato.

La opción de compra no devengará prima alguna para el arrendatario.

2.- También, y conforme al artículo 34 del Decreto 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, se concede a la parte arrendataria la posibilidad de ejercer la opción de compra, siempre y cuando ésta haya ocupado la vivienda al menos 2 años.

3.- Para ejercer la opción de compra, la parte arrendataria habrá de comunicar ésta por escrito a la Diputación y consignará, donde se le indique, el precio del inmueble en el momento de ejercer la opción.

4.- La opción de compra se entenderá no ejercitada y quedará extinguida si, transcurrido el plazo citado de los 10 años, no se hubiese llevado a cabo la comunicación y consignación a favor de Diputación.

5.- Se concede a la parte arrendataria la opción de comprar el inmueble por un precio, base o de referencia sin IVA, de ciento veinticuatro mil doscientos ochenta y cinco euros con cuarenta y siete céntimos (124.285,47€).

- Vivienda: 101.772,87€ sin IVA
- Garaje: 17.055,00€ sin IVA
- Trastero 5.457,60€ sin IVA
- Total: 124.285,47€ sin IVA

Al precio base o de referencia habrá que añadirle el IVA que esté en vigor para las promociones en "Régimen Especial" cuando se ejerza la opción de compra. Todas las rentas pagadas por el arrendatario, así como la opción de compra están sujetas a IVA.

6.- Cuando se ejerza la opción de compra, se tendrán en cuenta las rentas abonadas en su totalidad a efectos de minoración del pago del precio pactado conforme a lo dispuesto en la norma. Por el contrario, si el arrendatario, en cualquier momento, renunciase a la vivienda, éste no tendrá derecho a indemnización alguna.

7.- La escritura pública de compraventa se otorgará dentro de los 60 días naturales, a contar desde la fecha en que Diputación reciba fehacientemente la comunicación de la opción de compra. La elección del Notario autorizante corresponderá a la parte compradora.

8.- En el acto de otorgamiento, la parte compradora entregará a la Diputación el correspondiente resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria donde se haya depositado o consignado el importe de la compra. Por su parte, Diputación entregará la propiedad del inmueble a su comprador.



9.- El inmueble será vendido libre de cargas y gravámenes, obligándose el arrendador en el momento de ejercer la opción de compra, al levantamiento de aquellas que en dicha fecha estuviesen vigentes, cancelando las mismas en el Registro de la Propiedad. A efectos impositivos se considerará esta venta como primera transmisión.

10.- Los gastos e impuestos que genere la compraventa se registrarán por lo dispuesto en la Ley. En su defecto correrán a cargo de la parte compradora.

11.- A instancia de cualquiera de las partes, lo pactado en el presente documento podrá ser elevado a escritura pública.

DECIMOSÉPTIMA.- COPIA DEL CONTRATO.

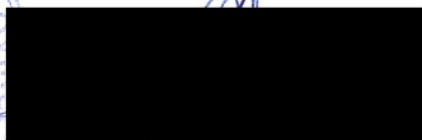
El arrendador entregará a la parte arrendataria un ejemplar del contrato visado por el órgano competente de la Junta de Andalucía.

DECIMOCTAVA.- JURISDICCIÓN.

Para cualquier duda, aclaración, discrepancia, divergencia o desavenencia en la interpretación del presente contrato, y/o de sus incidencias, las partes se someten expresamente a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales ordinarios de Almería capital, con renuncia al fuero que pudiera corresponderles.

Así lo convienen y, en prueba de conformidad, firman el presente contrato en lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

PARTE ARRENDADORA



Dña. Esther Mercedes Álvarez Cappa (en representación de la Diputación)

PARTE ARRENDATARIA



D. **** * * * *

EL SECRETARIO GENERAL DE LA DIPUTACIÓN



D. Ma [Firma] ante

