



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION A COMPRA, DE UNA VIENDA EN TABERNO PROPIEDAD DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA. (Inmueble núm. 20796)

Interviniendo de forma telemática y en las fechas de las firmas digitales

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: **Dña. **** * * * ***, con NIF ***1787**, con domicilio actual C/ ****, *, Taberno (Almería), C.P. 04692. En adelante, PARTE ARRENDATARIA.

Así como el Secretario General de la Excm. Diputación Provincial de Almería, D. Mariano J. Espín Quirante.

Ambas partes intervienen y se reconocen capacidad legal suficiente para celebrar el presente contrato acogido al “Programa de viviendas protegidas en alquiler con opción a compra régimen general” incluido en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, conforme al Decreto 266/2009 de 9 de junio y el Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

MANIFIESTAN

A) Que la Excm. Diputación Provincial de Almería es titular de un conjunto inmobiliario, calificado como de “Protección oficial” acogidas al programa de viviendas en venta: Precio General, en el término municipal de Taberno (Almería), situado en calle Jaén, Huelva y Poniente, compuesto por 6 viviendas (Expte. promoción Junta Andalucía: 04-PO-G-00-0026/07. Licencia de obras municipal de fecha 08/04/2008).

B) Que la parte arrendataria está interesada en ocupar/obtener uno de dichos inmuebles para satisfacer su necesidad permanente de vivienda. Dicha vivienda será desde este momento su residencia habitual y permanente. La vivienda objeto del presente contrato 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 Taberno y, por lo tanto, cumple las condiciones establecidas en la ley para acceder a una vivienda protegida.



CLÁUSULAS

PRIMERA. - RÉGIMEN JURÍDICO.

La vivienda protegida objeto del presente contrato está sujeta al “Programa de Venta. Precio General”, pudiendo alquilarse con opción a compra en régimen general en virtud de la Disposición Adicional Undécima de 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 Vivienda y Suelo 2008-2012.

Tal como consta en el documento expedido el 27 de diciembre de 2010 por la Junta de Andalucía, sobre la calificación definitiva de la promoción, el régimen de protección de la vivienda objeto del presente contrato tiene una duración de 30 años.

El presente contrato se rige por sus cláusulas, así como lo expresado en el documento de calificación de la vivienda y lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de arrendamientos Urbanos, (en adelante LAU), adaptado 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 Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.*
- 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.
- La Orden de 7 de julio de 2009 por la que se publica el texto integrado del Plan concertado de vivienda y suelo 2008-2012 (BOJA núm. 151 de 5/8/2009).
- El Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- El Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- 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. - DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA.

La vivienda objeto del presente contrato es la siguiente: Vivienda Unifamiliar Dúplex Tipo 5, con el número 1.420 en la escritura de obra nueva, que cuenta con una superficie útil de 88,89 metros cuadrados.

De acuerdo con la escritura, la vivienda en planta baja consta de: porche, entrada, salón-comedor, aseo, cocina, lavadero y patio; y en planta alta, con distribuidor, tres dormitorios y dos baños (uno vinculado al dormitorio principal). Ambas plantas están comunicadas a través de escalera interior.

La cuota de participación, según la escritura, es del 10,00 %.

Los datos registrales son los siguientes: vivienda inscrita con el número de finca 3320, en el tomo 930, libro 37 de Taberno, folio 183, del Registro de la Propiedad de Vélez Rubio.

Referencia Catastral de la vivienda: 2071101WG8427S0006LK.

TERCERA. - DURACIÓN Y PRÓRROGA.

El presente contrato tendrá la duración de cinco años. Este plazo empezará a contar a partir de la fecha que el contrato sea visado por el órgano competente de la Junta de Andalucía.

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.

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. 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.

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.

La parte arrendadora realizará los trámites oportunos para que la entrega tenga lugar en el plazo máximo de tres meses desde la firma del contrato de arrendamiento.

SEXTA. - OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA.

El arrendatario deberá ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses desde la fecha del visado.

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 doscientos euros (200€), con el 10% de IVA incluido (desglosado: 181,82€ de base imponible, más 18,18€ de IVA). De acuerdo con lo anterior, la renta anual será dos mil cuatrocientos euros (2.400€), con el 10% de IVA incluido (desglosado: 2.181,82€ de base imponible, más 218,18€ de IVA).

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 Excma. Diputación Provincial de Almería.

Los datos de la transferencia son los siguientes:

Entidad: Unicaja Banco

IBAN: ES61 2103 5000 81 0030008160, o bien

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 de 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, ya sea 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 la arrendataria 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 (200€), efectuado en la entidad bancaria Unicaja Banco, IBAN ES61 2103 5000 81 0030008160, o bien en la entidad 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 y se hayan cumplido todas las obligaciones del contrato.

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 pudiera ser de aplicación llegado el día de ejercer la opción de compra.

Para ejercer la citada opción se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

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 arrendar su inmueble a cualquier persona interesada que cumpla con los requisitos para ser destinataria de una vivienda protegida. No obstante, para el nuevo arrendamiento tendrá preferencia el actual arrendatario, siempre y cuando se halle al corriente en el pago de las rentas, cargas inherentes a la vivienda y demás obligaciones reconocidas en el contrato.

2.- También, y conforme a lo dispuesto por el 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 previsto, no se hubiese llevado a cabo la comunicación y consignación a la Diputación.

5.-Se concede al arrendatario la opción de comprar el inmueble por un precio, sin IVA, de CIENTO TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON SIETE CÉNTIMOS (103.539,07€), precio base o de referencia. Dicha cantidad es la resultante de aplicar a cada metro útil, el precio vigente en el momento de la calificación definitiva de la promoción en que se encuentra el inmueble objeto del presente contrato. El desglose es el siguiente:

Vivienda: 88,89 m² útiles x 1.164,80 € 103.539,07€
Total: 103.539,07€

Al precio base o de referencia (103.539,07€) hay que añadirle el IVA que esté en vigor para las promociones en “Régimen General” cuando se ejerza la opción de compra.

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.

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.

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 instancias de cualquiera de las partes, lo pactado en el presente documento podrá ser elevado a escritura pública.

DECIMOSÉPTIMA. - COPIA DEL CONTRATO.

La arrendadora 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.

Produciéndose los efectos de la formalización del mismo en la fecha de la firma del Secretario General de la Excma. Diputación Provincial de Almería.