

UN ANALISI de Associació 500X20 del CONTRACTE

Sense deixar de banda el rebuig a la privatització dels habitatges de joves i la venda absurda des d'un punt de vista estrictament econòmic, la lectura del contracte que ens ha enviat la Laura dóna peu a algunes puntualitzacions i opinions sobre el mateix.

Es tracta de crear una línia argumental sobre e ls greuges que suposa aquest nou contracte sobre la situació contractual anterior principalment:

- És un contracte privat d'adhesió sense condicions al que dicta la propietat.
- Colon Viviendas només haurà de mantenir el nucli del lloguer públic en molts casos no més de 20 anys.
- La resta del rebut queda sota jurisdicció d'un contracte privat entre parts, com una hipoteca, on un dicta les condicions i l'altre s'adhereix simplement.(article 4).
- Per tant el negoci aquest anys de lloguer públic estarà en incrementar la part no social del lloguer que en aquest contracte arriba al 33% com a mínim. Les despeses d'escala i altres s'emporten una 1/3 part del total, sense comptar que no sigui obligatori pagar parking. Aquest lloguer a Nou Barris es situa a nivell del lliure= entre 7 a 9 €/m²
- El gruix del contracte es situa en els mínims dels mínims de la nova LAU del PPsoe. Per exemple són contractes d'un any renovables fins a 3 sense dret a renovació especificat i la penalització per rescissió del contracte abans de temps. (article 4)
- La devolució de l'habitatge pintat i en condicions pot portar a interpretacions diferents però la propietat pot optar por descomptar-se diners del diposit i garantia inicials. Hi haurà molts conflictes aquí.(article 5)
- un altre punt de conflicte són les despeses d'escala que es situen per començar en 65 €.(article 7)
- IBI de 39,10 € mensual, (article 7)... caldria veure si es correspon amb el que es paga a l'Ajuntament però creiem que es molt elevat
- el contracte ja preveu l'entrada de gent més gran de 70 anys i també diserta sobre problemàtiques associades a la vida de parella o orientació sexual i en diversos cassos s'otorga el dret a accedir a l'habitatge en determinades circumstàncies. . (article 9 i 10)
- Hi ha una fiança o diposit d'un mes com marca la llei. No esta clar si sobre el lloguer públic establert o sobre la totalitat del rebut..(article 15)
- Hi ha una garantia extraordinària en forma de diposit que no es quantifica i per tant es deixa a la discrecionalitat de la propietat i pot superar dos mensualitats..(article 17)
- Es crea una base de dades dels llogaters amb accés per empreses alienes.(article 19)
- esmenta la possibilitat que els impagaments et portin a figurar en la llista de morosos de les entitats financeres (ASNEF). (article 19)
- El llogater es obligat ha acceptar que rebrà informació publicitària de l'empresa pels mitjans electrònics que consideri oportuns. (article 19)

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA
CON PROTECCIÓN PÚBLICA**

En Barcelona, a .. dedel año

REUNIDOS

DE UNA PARTE: D. LUIS MIGUEL XXXXXXXX XXXXXXXX, mayor de edad, con domicilio a los efectos de este documento en Madrid, calle Serrano, 30 y con D.N.I. _____.

DE LA OTRA: Don, mayor de edad con N.I.F nº....., soltero.

INTERVIENEN

a) **El primero**, actuando en nombre y representación de "COLÓN VIVIENDAS, S.I.I S.A.U", como Apoderado de dicha sociedad según resulta de la escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Francisco Javier XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, el 17 de septiembre de 2013, nº de protocolo mil setecientos cuarenta, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 30.899, sección 8, folio 39, hoja M-556127, con CIF A86695483.

Esta parte será denominada en este contrato como el "**ARRENDADOR**".

b) **El Segundo**, actuando en su propio nombre y derecho. Esta parte será denominada en este contrato como el "**ARRENDATARIO**".

Se reconocen las partes la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento de vivienda con protección pública y a tal efecto libre y voluntariamente,

EXPONEN

I.- Que COLÓN VIVIENDAS, S.I.I S.A.U es titular de un edificio donde se ubican 62 viviendas, sitas en la Calle Benavent, 51 de Barcelona, las cuales están calificadas como Viviendas con Protección Pública con destino al arrendamiento a 25 años, bajo el número de Expediente 08-B-0073-02, describiéndose a continuación la vivienda objeto del presente contrato:

Vivienda PISO , PUERTA , PORTAL 1
Superficie útil: m²

II.- Que estando interesado el arrendatario, en arrendar la referida vivienda, y manifestando cumplir los requisitos previstos en la legislación vigente en materia de viviendas protegidas, ambas partes comparecientes convienen celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, con sujeción a las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- La Sociedad COLÓN VIVIENDAS, S.I.I S.A.U alquila al denominado como arrendatario en este contrato, que acepta, la vivienda descrita en el expositivo I, que consta de dormitorio, cocina y, baño, la cual sólo podrá dedicarse exclusivamente a vivienda con exclusión de cualquier otro uso.

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.

SEGUNDA.- La entrada en vigor, vigencia y validez del presente contrato de arrendamiento de viviendas se producirá con efectos desde el día de la entrega de llaves según el párrafo segundo de la cláusula primera de este documento, fecha a partir de la cual nacen los derechos y obligaciones asumidos por las partes con la ocasión o consecuencia del otorgamiento de este contrato.

TERCERA.- La vivienda objeto del presente contrato fue calificada definitivamente como vivienda de protección oficial en régimen de alquiler a 25 años por resolución de 2 de Marzo de 2005, en consecuencia, está sujeta al régimen jurídico, prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de Protección Oficial establecidas en el Decreto 244/2005, de 8 de noviembre y en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Dada esta condición de vivienda protegida, en ningún caso, ostentará el arrendatario el derecho de adquisición preferente del artículo 25 de la LAU.

Este contrato de alquiler tiene naturaleza privada y se entiende sujeto en todo aquello que no se haya pactado especialmente en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y supletoriamente por las disposiciones del Código Civil.

CUARTA.- El plazo de duración del presente contrato se establece, de mutuo acuerdo entre las partes, en un año desde el momento de la entrada en vigor del presente documento. Llegado el día del vencimiento, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración total de tres años, salvo que el arrendatario manifieste con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de la terminación del contrato o de la prórroga anual correspondiente, su voluntad de no renovarlo, fecha límite en la que el arrendatario entregará las llaves de la vivienda, garaje y trastero a la arrendadora.

El arrendatario podrá desistir del contrato una vez que hayan transcurrido al menos seis meses desde su entrada en vigor, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. En caso de desistimiento, las partes acuerdan que 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. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

QUINTA.- El arrendatario acepta el inmueble como cuerpo cierto, aceptándolo expresamente, así como su calificación urbanística y los usos administrativamente permitidos. Asimismo, se compromete a devolver la vivienda en las mismas condiciones de conservación en las que se arrendó.

Las paredes se entregan sin agujeros y pintadas en color blanco. En caso que el arrendatario devuelva la vivienda con las paredes pintadas de un color diferente, o con agujeros en las mismas, correrá con los gastos de reposición de las paredes a su estado inicial, quedando facultada la arrendadora para retener dicho importe de la fianza o de otras garantías adicionales prestadas por el arrendatario.

SEXTA.- El arrendador entrega la vivienda al arrendatario con la cocina amueblada según la relación de muebles que se une como ANEXO al documento de entrega de llaves, y libre de cualquier otro mobiliario y enseres.

El arrendatario se obliga a ocupar la vivienda arrendada como domicilio habitual y permanente en el plazo máximo de un mes desde la entrega de llaves de la vivienda.

SÉPTIMA.- La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y los importes por consumos de los servicios de abastecimiento de agua fría y caliente, electricidad, teléfono, gas o de cualquier otro servicio o suministro que se pudiera medir por contador son de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario. La vivienda se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes para los suministros de que está dotado el inmueble.

El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras, alguno o todos los suministros de que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la propiedad.

Serán por cuenta del arrendatario los servicios y suministros comunes del edificio que disfrute el arrendatario de la vivienda arrendada y satisfaga el arrendador, pagaderos por mensualidades de SESENTA Y CINCO EUROS (65,00€), así como el Seguro particular de la vivienda que se entrega en este acto, comprometiéndose al pago de los recibos, que serán cargados en su cuenta por la Aseguradora hasta la extinción del presente contrato.

También serán por cuenta del arrendatario el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) o cualquier otro impuesto o tasa que emita el Ayuntamiento de Barcelona, que grave la vivienda, pagaderos por mensualidades de TREINTA Y NUEVE EUROS CON DIEZ CENTIMOS (39,10€).

El arrendatario acepta las normas de observancia para la comunidad de vecinos de la finca donde se halla situada la vivienda objeto de este contrato, obligándose a su estricto cumplimiento. También se obliga el arrendatario al cumplimiento de las Normas de Régimen Interior, recibiendo un ejemplar de las mismas en el momento de entrega de llaves

OCTAVA.- Serán de cuenta del arrendador las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, siempre y cuando el deterioro de cuya reparación se trate no sea imputable al propio arrendatario, ni se trate de pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, que serán de cuenta y cargo del arrendatario.

De igual forma, el arrendatario se obliga a costear la reparación de los desperfectos producidos en los pisos contiguos por averías en el piso arrendado, siempre que dichas averías le sean imputables.

El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones y le facilitará la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que el arrendador designe, del estado de la vivienda.

NOVENA.- El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable eximiendo de toda responsabilidad al arrendador, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas por el uso diario y normal de la vivienda arrendada, siempre y cuando no sean consecuencia de vicios ocultos de la construcción del local y del edificio.

DÉCIMA.- El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso por escrito del arrendador. Más concretamente el arrendatario no podrá realizar cerramiento de terrazas, cocina ni ningún otro elemento interior o exterior de la vivienda arrendada, ni expresamente instalaciones de aparato de aire acondicionado.

Dichas obras, en caso de ser consentidas por permiso escrito del arrendador, serán por cuenta y cargo del arrendatario y quedarán en beneficio de la vivienda sin derecho a indemnización en momento alguno.

Toda licencia de obras, derivadas de la ejecución de dichas obras, vigente el presente contrato de arrendamiento, será de cuenta y cargo del arrendatario.

El arrendatario permitirá, para inspeccionar el funcionamiento de cualquier servicio o para la comprobación del cumplimiento de las obligaciones contractuales, el acceso, dentro de su horario, a la persona o personas designadas por el arrendador, así como de los materiales para realizar cualquier obra o reparación.

El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

DECIMOPRIMERA.- Queda prohibido el subarriendo o cesión total o parcial de la vivienda. La contravención de lo anterior dará lugar a la resolución del presente contrato.

DECIMOSEGUNDA.- Se conviene una renta anual de
..... (€), pagaderos en mensualidades anticipadas de
..... (.....€) cada una, que deberán hacerse efectivas dentro de los primeros diez días de cada mes mediante el pago al arrendador de recibos domiciliados en la cuenta bancaria del arrendatario que se señala a continuación: .../...../
.../...../.

En el caso de cambio de cuenta Bancaria, el ARRENDATARIO deberá notificar al ARRENDADOR dicho cambio, de forma fehaciente

En el caso de que algún recibo fuera devuelto por el Banco, serán de cuenta del ARRENDATARIO todos los gastos ocasionados por este motivo.

DECIMOTERCERA.- La renta estipulada en la cláusula decimosegunda será actualizada anualmente en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual que experimente el Índice Nacional de Precios al Consumo en el periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice publicado en la fecha de celebración del contrato y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

DECIMOCUARTA.- El arrendatario se obliga a satisfacer los gastos de timbre, si los hubiere.

Si cualquiera de las partes contratantes quisiera elevar a público el presente contrato, los gastos que tal elevación ocasione, serán de cuenta y cargo de la parte que lo solicite.

DECIMOQUINTA.- El arrendatario entrega en este acto, una fianza de.....
EUROS CONCENTIMOS (.....€), equivalente a un mes de renta, en cumplimiento de lo establecido en la legislación vigente, cantidad que la arrendadora declara percibir en este acto y por el citado concepto.

Dicha fianza, que en ningún caso podrá aplicar el arrendatario a pago de renta, será devuelta a la terminación del contrato salvo que hubiera alguna obligación pendiente de pago por parte del arrendatario.

DECIMOSEXTA.- El arrendador se obliga a poner a disposición del arrendatario un ejemplar del presente contrato, debidamente visado por la Generalitat de Catalunya.

El arrendatario manifiesta que le han sido exhibidos y conoce, tanto el certificado como la etiqueta de eficiencia energética del edificio en el que se encuentra situada la vivienda y anejos que por el presente contrato arrienda.

DECIMOSÉPTIMA.- El ARRENDATARIO entregara en este acto una garantía extraordinaria en forma depósito por importe de
..... (.....€) a favor de COLÓN VIVIENDAS, S.I.I S.A.U, para responder durante toda la vida del contrato del cumplimiento de todas las responsabilidades dimanantes del presente contrato. Esta garantía extraordinaria será restituida por el ARRENDADOR al ARRENDATARIO tras la finalización del contrato, siempre y cuando se hayan cumplido todas y cada una de las obligaciones que se establecen en el presente contrato.

DECIMOCTAVA.- Las partes, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales del lugar de ubicación del inmueble, para cuantas cuestiones pudieran surgir de la aplicación o interpretación del presente contrato.

DECIMONOVENA.- Los datos personales recogidos son necesarios para la prestación de este servicio y serán incorporados a un fichero automatizado titularidad de COLÓN VIVIENDAS, S.I.I S.A.U, al objeto de poder ofrecerle informaciones publicitarias sobre

productos, servicios, ofertas o promociones especiales, relacionadas con los servicios prestados.

El Titular autoriza expresamente a COLÓN VIVIENDAS, S.I.I S.A.U. a que dichos datos puedan ser cedidos o, en su caso, interconectados, a terceros necesarios con la finalidad de garantizar la prestación del servicio contratado.

El arrendador informa expresamente al arrendatario que en caso de impago de cualquier de las rentas mensuales pactadas en el contrato, de sus actualizaciones y/o de las cantidades asimiladas a la renta, generando una deuda líquida, vencida y exigible, el arrendador podrá solicitar la inclusión de los datos del arrendatario en ficheros de información sobre solvencia patrimonial y crédito, y más concretamente en los ficheros de la “Asociación Nacional de Establecimiento Financieros” (ASNEF). A estos efectos, se informa expresamente al arrendatario en cumplimiento del establecido en el artículo 39 y siguientes del Real decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

El arrendatario acepta y autoriza la posible inclusión de sus datos en ficheros de información sobre solvencia patrimonial y crédito en los términos establecidos en el citado Real decreto 1720/2007.

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y del comercio electrónico (LSSICE), COLÓN VIVIENDAS comunica a los titulares de los datos su intención de enviarles comunicaciones comerciales por correo electrónico o por cualquier otro medio de comunicación electrónica equivalente. Asimismo, el titular manifiesta conocer esta intención y prestan su consentimiento expreso para la recepción de las mencionadas comunicaciones

Del mismo modo, le informamos de su derecho a acceder a sus datos, rectificarlos, cancelarlos u oponerse a su tratamiento, en cumplimiento de la L.O. 15/1999 de 13 de diciembre de protección de datos de carácter personal, pudiendo dirigirse para ello a la siguiente dirección: COLÓN VIVIENDAS: Calle Serrano, 30 – 28001 Madrid

Y en prueba de conformidad, firman las partes por quintuplicado el presente documento en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

Fdo.- D. Luís Miguel Fernández Estébanez
COLÓN VIVIENDAS, S.I.I S.A.U

Fdo.-

ANEXO

MOBILIARIO TIPO DE COCINA

1.- ELECTRODOMÉSTICOS

- Horno
- Cocina placas eléctricas de 2 fuegos
- Campana Extractora

2.- MOBILIARIO

- Fregadero
- Grifo Mono mando
- Muebles alto y bajo de cocina
- Encimera