

CONTRACTE DE LLOGUER

Barcelona, ** de ** de 2021

REUNITS:

D'una part el Sr. Amadeu Iglesias i Unzué, major d'edat, i domiciliat als efectes d'aquest contracte al carrer 62, núm. 16, edifici A de la Zona Franca de Barcelona, amb DNI número 36553772X.

I d'altra el Sr. «NOMBRE_ADJUDIC1», major d'edat, «ESTATCIVIL», i domiciliat al carrer «DIREC_ADJUDIC1» de «POBLAC_ADJUDIC1», amb DNI/NIF núm. «DNI_ADJUDIC1»

I la Sra. «NOMBRE_ADJUDIC2», major d'edat, «ESTATCIVIL2», i domiciliada al carrer «DIREC_ADJUDIC2» de «POBLAC_ADJUDIC2», amb DNI/NIF núm. «DNI_ADJUDIC2»
Casats amb règim de «REGIMEN1»

INTERVENEN

El Sr. Amadeu Iglesias i Unzué, en la seva qualitat de director gerent de l'INSTITUT METROPOLITÀ DE PROMOCIÓ DE SÒL I GESTIÓ PATRIMONIAL (en endavant IMPSOL), organisme públic en forma d'entitat pública empresarial local depenent de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, amb personalitat jurídica pròpia i constituït a l'empara del que disposa l'article 85 i 85 bis de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim local, i adaptat a la forma d'entitat pública empresarial local d'acord amb la Disposició Transitòria tercera de la Llei 57/2003 de 18 de desembre de mesures de modernització del Govern Local. Inscrit en el Registre d'Entitats Locals de la Generalitat de Catalunya amb el número 9003124015, i CIF P-0800031-G.

El Sr. Amadeu Iglesias i Unzué està facultat per la seva condició de director gerent, càrrec pel que va ser nomenat per acord del Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana, de data 31 de juliol de 2019 i especialment per la signatura d'aquest contracte per acord del Consell d'Administració de l'IMPSOL de data 24 de juliol de 2018.

El Sr. «NOMBRE_ADJUDIC1» i la Sra. «NOMBRE_ADJUDIC2» (en endavant part adjudicatària) en nom i representació pròpia.

Ambdues parts, segons intervenen, es reconeixen mútuament capacitat legal suficient per a l'atorgament del present contracte, per a la qual cosa

MANIFESTEN

I.- Que l'IMPSOL, d'ara en endavant, **ARRENDADOR**, és propietari de l'habitatge d'obra nova, situat al carrer «CALLE» núm. «NUMERO», pis «PLANTA» porta «PUERTA», ubicats terme municipal de

Montgat, sent de l'interès procedir al seu lloguer. L'esmentada entitat, està integrada en una promoció d'habitatges de Protecció Oficial destinats a lloguer a vint-i-cinc (25) anys en règim general (Expedient 08-B-0024-17 /Fase 2 de data 15/4/2021).

II.- L'habitatge descrit, així com els seus annexes, es troben inscrits en una mateixa entitat registral al Registre de la Propietat núm. 1 de Mataró, **Volum 3.671, Llibre 78, Foli **, Finca número *******. Inscripció 2ª, en virtut de l'escriptura de modificació de declaració d'obra nova en construcció i divisió horitzontal, número de protocol 6, de data 12 de gener de 2021.

III.- La superfície de l'habitatge és de «**SUP_VIVIENDA**» m² útils.

IV.- Que El Sr. «**NOMBRE_ADJUDIC1**» i la Sra. «**NOMBRE_ADJUDIC2**» d'ara endavant denominats conjuntament com a l'**ARRENDATARI**, estan interessats en procedir a l'arrendament de l'habitatge.

V.- L'**ARRENDATARI** declara conèixer i acceptar l'estat de l'habitatge, rebent l'habitatge en obra nova en perfecte estat de conservació i amb plena habitabilitat i idoneïtat per servir al destí d'habitatge permanent pactat en aquest contracte.

VI.- Aquest contracte s'atorga a l'empara de l'article 2, i concordants de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU), modificada per la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges i pel Reial Decret Llei 7/2019, d' 1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, i la resta de la normativa vigent que sigui d'aplicació.

VIII.- Per tot això, les parts reconeixent-se mútuament la capacitat necessària per a l'atorgament d'aquest document, acorden formalitzar el present **CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE** sobre la base de les següents:

ESTIPULACIONS

PRIMERA.- OBJECTE.

L'**ARRENDADOR** cedeix en arrendament a l'**ARRENDATARI** l'habitatge descrit al MANIFESTEN primer d'aquest contracte, lliure d'ocupants i en perfecte estat d'habitabilitat.

L'habitatge objecte d'arrendament es destinarà a habitatge habitual i permanent pel període pel qual es pacta en aquest contracte. En conseqüència, l'**ARRENDATARI** no podrà instal·lar a l'habitatge objecte d'arrendament, cap comerç o indústria, ni tan sols oficina o despatx professional.

Queda expressament prohibit el subarrendament total o parcial, així com la seva cessió per a qualsevol títol.

L'ARRENDATARI haurà de complir les ordenances municipals i el que regulin les “Normes de comunitat veïnal”, sent l'únic responsable del seu incompliment. Se li fa entrega en aquest acte d'una còpia de les Normes de Comunitat.

L'habitatge arrendat queda a disposició de l'**ARRENDATARI**, mitjançant el corresponent lliurament de claus (detallades a l'Annex I), en l'acte de la signatura d'aquest contracte.

L'ARRENDATARI disposa de 3 mesos per ocupar l'habitatge un cop signat el contracte d'arrendament i destinar-lo com a residència habitual i permanent.

L'habitatge objecte del present contracte va ser qualificat definitivament com a habitatge amb protecció oficial de lloguer a 25 anys en règim general, per Resolució de 15 d'abril de 2021, en conseqüència, està subjecte al règim jurídic, prohibicions i limitacions derivades del règim d'habitatges amb Protecció Oficial establertes en Decret 75/2014, de 27 de maig de 2014, del Pla per al dret a l'habitatge.

SEGONA.- CONFORMITAT AMB L'ESTAT DE L'HABITATGE.

L'ARRENDATARI declara haver vist l'estat actual de l'habitatge i en dona la seva conformitat.

TERCERA.- DURADA DEL CONTRACTE.

El present contracte tindrà un termini de durada de **SET (7) ANYS**.

Finalitzat el termini màxim de vigència del contracte, l'**ARRENDATARI** renúncia expressament a la tàcita reconducció, segons el que estableix l'article 1566 del Codi Civil, i estarà obligat a fer lliurament de les claus de l'habitatge a l'**ARRENDADOR** sense necessitat de requeriment previ d'aquest.

A la finalització del termini de vigència del contracte, l'**ARRENDATARI** haurà d'abandonar l'habitatge i posar-lo a disposició de l'**ARRENDADOR** sense necessitat de requeriment previ, deixant-lo lliure d'ocupants i mobles, i en l'adequat estat de conservació i manteniment que correspongui al període d'us. Transcorregut aquest termini, l'IMPSOL es reserva la facultat de procedir al llançament del mobiliari que no s'hagi retirat de l'habitatge i annexos.

El termini de durada del present contracte començarà a comptar des de la data de la seva signatura.

QUARTA.- RENDA I ACTUALITZACIÓ.

L'ARRENDATARI satisfarà mensualment a l'ARRENDADOR, el dia 5 de cada mes, com a preu del lloguer la quantitat de **XXX €.**

Seràn a càrrec de l'ARRENDADOR les despeses relatives a l'IBI, comunitat i taxes municipals.

El lloguer es cobrarà per domiciliació bancària al compte corrent núm. de l'entitat bancària/caixa..... del que n'és titular l'ARRENDATARI.

Aquesta renda estipulada serà objecte de revisió automàtica anualment, elevant-se (exclosa la reducció) conforme a la variació percentual experimentada en els dotze mesos immediatament anteriors a la data de la revisió per l'Índex General Nacional del Sistema d'Índexs de Preus de Consum facilitat per l'Institut Nacional d'Estadística o Organisme que ho substitueixi. Quan l'índex sigui negatiu la renda no s'actualitzarà.

L'actualització de la renda pactada, en aplicació de la present estipulació tindrà lloc el dia 1 de gener de cada anualitat, aplicant-se sobre la renda actualitzada, és a dir, a la renda que s'estigui abonant en el moment en què procedeixi la revisió.

La renda actualitzada serà exigible a l'ARRENDATARI a partir del mes següent a la notificació per part de l'ARRENDADOR en què es comunica l'actualització corresponent. En cap cas, la demora en l'aplicació de la revisió implicarà la renúncia o caducitat d'aquesta, tenint present l'ARRENDADOR el dret a percebre els endarreriments des del mes en què correspongui l'actualització.

CINQUENA. Penalització per devolució del rebut de lloguer

S'aplicarà una penalització de l'1% del lloguer més la comissió bancària per la devolució del rebut mensual de lloguer i es sumarà a la quantitat total deguda en cada moment.

SISENA.- FIANÇA I AVALLOGUER.

L'ARRENDATARI lliura a l'ARRENDADOR en concepte de fiança l'import de **XXXX €** corresponen a l'import d'una (1) mensualitat de la renda en vigor, el qual no estarà subjecte a actualització durant tota la vigència del contracte.

L'ARRENDADOR es compromet a fer el dipòsit de la fiança al Registre de fiances de la Generalitat de Catalunya. Així mateix s'obliga a la devolució de la fiança a la finalització de l'arrendament, un cop deduïts, en el seu cas, els imports corresponents al deteriorament que l'habitatge hagi sofert, diferent a l'originat pel seu ús ordinari. Sens perjudici d'això, quan l'ARRENDATARI no es trobi al corrent de pagament de les rendes meritades i/o de les despeses l'abonament de les quals li corresponguin, l'ARRENDADOR, prèvia resolució del contracte, procedirà a la corresponent liquidació

de l'import de la fiança de la qual se restaran les quantitats degudes i es retornarà la part proporcional que correspongui.

En cap cas, l'**ARRENDATARI** podrà deixar de pagar qualsevol mensualitat de renda a compte de la fiança.

L'**ARRENDATARI** signa en aquest acte el document de compromís anomenat **AVALLOGUER** que caldrà presentar al Registre de Fiances de la Generalitat per accedir al règim de cobertures de cobrament de les rendes d'arrendament dels contractes de lloguer d'habitatge. L'**AVALLOGUER** s'adjuntarà (Annex II) al present contracte i a les seves còpies.

SETENA.- SERVEIS, OBRES I MILLORES.

L'**ARRENDATARI** es farà càrrec d'abonar les quotes dels corresponents subministres segons la lectura feta del comptador vinculat al seu habitatge.

L'**ARRENDATARI** no podrà efectuar obres a l'habitatge, sense previ consentiment manifestat expressament per escrit per l' **ARRENDADOR**, d'acord amb el que es preveu a l'article 23 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

Així mateix l'**ARRENDATARI** s'obliga a realitzar a càrrec seu, totes aquelles instal·lacions i reparacions que siguin necessàries o convenients per conservar l'habitatge en perfectes condicions d'habitabilitat, d'acord amb el que s'estableix l'article 21.4 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

L'**ARRENDATARI** no tindrà dret a cap indemnització en concepte d'aquelles millores o manteniment que hagi realitzat en l'habitatge.

VUITENA.- RESPONSABILITATS DERIVADES DE L'ÚS DE L'HABITATGE, PROHIBICIONS I REPARACIONS.

1.- L'**ARRENDATARI** pren possessió de l'habitatge arrendat en perfecte estat per a l'ús al qual està destinat, i assumeix l'obligació de mantenir-lo en bon estat de conservació i d'higiene. També es fa responsable dels danys ocasionats a tercers, tant a persones o a béns, que es puguin derivar d'instal·lacions fetes per l'**ARRENDATARI** per gaudir de serveis i subministraments a l'habitatge en qüestió.

Tots els desperfectes que es puguin ocasionar per omissió, negligència o mal ús a l'edifici o habitatge, sens perjudici de les responsabilitats legals que pertoquin, seran a càrrec de l'**ARRENDATARI**.

En el supòsit que aquest no assumeixi les reparacions o les despeses corresponents, **l'ARRENDADOR** podrà dur a terme l'arranjament dels desperfectes ocasionats, i incoar el corresponent expedient administratiu de reclamació, i reservant-se a les accions legals que calgui per instar contra **l'ARRENDATARI** per recuperar la despeses ocasionades i els danys i perjudicis.

En aquest sentit, **l'ARRENDATARI** s'obliga a contractar i mantenir vigent, al seu càrrec, mentre duri aquest contracte, una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil que cobreixi el risc de danys i perjudicis que puguin ocasionar-se a persones o coses, o al propi immoble, com a conseqüència de l'ús de l'habitatge, sigui per actes u omissions de l'arrendatari o personal dependent, sigui per les instal·lacions del mateix. **L'ARRENDATARI** haurà de lliurar a **l'ARRENDADOR** còpia de la pòlissa de l'assegurança que hagi contractat.

2.- Queda prohibit:

- Tenir a l'habitatge materials inflamables, explosius, materials antihigiénics o perillosos;
- Desenvolupar-hi activitats i conductes incíviques que puguin produir molèsties a la resta de veïns.
- Realitzar forats a les rajoles de banys i cuina, així com fer malbé o deteriorar el terra de l'habitatge, i elements de fusteria interior i exterior.
- Així mateix, queda prohibida la col·locació d'antenes, equips d'aire condicionat, pancartes o rètols a la façana, a les finestres o a les portes.
- Es prohibeix fer qualsevol tipus de forat a les zones enrajolades o de marbre (cuina), tant de l'habitatge com dels elements i zones comuns

3.- A efectes aclaridors, **l'ARRENDATARI** haurà de realitzar totes aquelles reparacions necessàries per al manteniment i correcte funcionament dels electrodomèstics i mobles de l'immoble quan els desperfectes hagin estat ocasionats per **l'ARRENDATARI** o els seus ocupants, ja sigui per un ús negligent o pel desgast derivat de l'ús habitual i diligent d'aquests elements, tal i com preveu l'art. 21.4 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, sobre Arrendaments Urbans. En conseqüència, **l'ARRENDATARI** declara conèixer l'estat dels electrodomèstics i o mobles en el moment del lliurament de l'immoble.

4.- En el següent quadre s'indiquen, per a diferents elements constructius/instal·lacions de les unitats privatives, els terminis durant els quals els imports de les reparacions de manteniment anirà a càrrec de **l'ARRENDADOR**.

Els terminis de temps comencen a comptar des de la data de signatura del contracte.

<u>ELEMENT</u>	<u>TERMINIS DE TEMPS</u>
Aixetes	3* + 9 mesos
Desguassos aparells sanitaris	3* + 3 mesos
Porticons	9 mesos
Fusteria exterior	9 mesos
Fusteria interior	6 mesos

Mecanismes elèctrics o de telecomunicacions	3* + 4 mesos
Armaris de cuina	6 mesos
Radiadors	3* + 5 mesos
Segellats de pica i/o dutxa / banyera	3* + 3 mesos
Electrodomèstics: segons garantia o	3* + 21mesos
Bústia de correus	6 mesos

*3*Termini per efectuar el trasllat a l'habitatge i donar-se d'alta dels subministres a les companyies.*

Transcorreguts aquests terminis, les despeses de les reparacions aniran a càrrec del titular del contracte de l'habitatge.

5.- L'ARRENDATARI assumeix les següents responsabilitats, d'acord amb un ús adequat de l'habitatge:

- L'usuari és responsable de l'ús i manteniment dels porticons de protecció solar i es compromet a utilitzar-los correctament i a deixar-los en posició de bloqueig tant si estan oberts com si estan tancats, es a dir totalment oberts o tancats.
- L'habitatge s'entrega amb la cuina i el bany equipats (aigüera, forn, extractor). Els electrodomèstics romandran sempre a l'habitatge i l'usuari serà el responsable de les tasques de manteniment.
- L'habitatge disposa d'una preinstal·lació per al rentaplats, l'ús indegut de la mateixa resta sota responsabilitat de l'ARRENDATARI.
- L'habitatge s'entrega pintat de color blanc, en cas que l'usuari decideixi pintar-lo d'un altre color, haurà de retornar-lo pintat de blanc.
- Les parets de l'habitatge són de cartró guix; l'arrendatari demanarà permís per a la col·locació de qualsevol moble penjat que no sigui un prestatge, tenint en compte que s'han d'utilitzar els anellatges adequats per al cartró guix.
- El terra principal de l'habitatge es del tipus parquet sintètic clipat flotant; l'arrendatari no podrà manipular-lo ni total ni parcialment i evitarà ratllar-lo i copejar-lo. De la mateixa manera el fregarà amb poca aigua i productes de neteja adequats.
- Els estenedors de roba ubicats a la coberta son d'ús compartit; l'arrendatari es compromet a fer un bon ús dels mateixos i ocupar els fils d'estendre de forma raonable, permetent estendre roba a la resta d'ocupants de l'edifici.
- L'ARRENDATARI no podrà penjar ni fixar cap element ni a les fusteries d'alumini ni a les baranes dels balcons.
- Així mateix, l'ARRENDATARI autoritzarà l'entrada al personal tècnic que envii l'IMPSOL per a inspeccions i/o reparacions, previ avís a l'ARRENDATARI.
- L'ARRENDATARI es compromet a deixar instal·lat qualsevol element no original i de caràcter fix (mampara dutxa, llums encastrats, split interior...) o, en cas contrari, restituir l'estat original de l'element modificat.
- L'ARRENDATARI observarà les normes contingudes als estatuts de la comunitat de propietaris; a tal efecte s'adjunta a aquest contracte còpia d'aquestes.

NOVENA.- RENÚNCIA AL DRET D'ADQUISICIÓ PREFERENT.

L'arrendatària renúncia al dret d'adquisició preferent establert a l'article 25.8 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

DESENA.- CAUSES DE RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

L'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions resultants del contracte, donarà dret a la part que les hagués complert a exigir a l'altra el compliment de l'obligació o a promoure la resolució del contracte.

Són causes de resolució del contracte per part de l'ARRENDADOR:

- a) La manca de pagament de la renda en dues mensualitats per part de l'ARRENDATARI. En aquest cas bastarà la remissió per part de l'ARRENDADOR d'una notificació formal a la direcció assenyalada a efectes de notificacions per l'ARRENDATARI per tal de que el contracte es consideri resolt i sense efecte des de la data de recepció la referida comunicació. L'ARRENDATARI accepta expressament aquesta causa de resolució i pel cas que es produeixi, s'obliga a desallotjar la finca en un termini màxim de 15 dies.
- b) La manca de pagament de la fiança.
- c) El sotsarrendament o la cessió inconstentida.
- d) La realització de danys causats dolosament a l'habitatge o a elements comunitaris de l'immoble.
- e) La realització d'obres no consentides a l'habitatge que en modifiquin la configuració, que debilitin la naturalesa i resistència dels materials emprats en la construcció, o que perjudiquin l'immoble o els elements comunitaris.
- f) La realització d'activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites a l'interior de l'habitatge o que afectin elements comunitaris de l'immoble.
- g) La no ocupació de l'habitatge com a domicili habitual i permanent de l'ARRENDATARI.
- h) La destinació de l'habitatge a d'altres usos diferents que s'han pactat.
- i) L'impagament i les incidències relacionades amb els subministraments.
- j) L'incompliment de qualsevol dels pactes objecte d'aquest contracte per part de l'ARRENDATARI.

Són causes de resolució del contracte per part de l'ARRENDATARI:

- a) La no realització per part de l'ARRENDADOR de les reparacions necessàries per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat per servir per a l'ús convingut, d'acord amb allò establert a l'art. 21 de la Llei 29/1994 de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.
- b) La pertorbació, de fet o de dret, que realitzi l'ARRENDADOR a l'ús de l'habitatge.
- c) L'incompliment de qualsevol dels pactes objecte d'aquest contracte per part de l'ARRENDADOR.

ONZENA.- NOTIFICACIONS.

Per a qualsevol tipus de notificacions, les parts fixen com a domicili de l'**ARRENDATARI** el carrer «CALLE» núm. «NUMERO», pis «PLANTA» porta «PUERTA» del municipi de Sant Feliu de Llobregat,

habitatge objecte de lloguer que figura en aquest contracte. Al mateix efecte, es fixa com a domicili de l'**ARRENDADOR**, el carrer 62, núm. 16, edifici A de la Zona Franca de Barcelona.

DOTZENA.- PROTECCIÓ DE DADES

En pro de donar compliment al Reglament 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de persones físiques en el que respecte al tractament de dades personals i lliure circulació de les mateixes, i continuant amb les recomanacions i paràmetres establerts per l'Agència Espanyola de Protecció de Dades, s'INFORMA:

- Les dades personals són incorporades a fitxers d'ús i titularitat de l'IMPSOL
- La finalitat de les dades recollides és la de garantir un servei i funcionalitat adequades, detectar qualsevol frau d'identitat, protegir la seguretat dels sistemes de l'IMPSOL i detectar així amenaces, accessos i navegacions fraudulentos o possibles incidents.
- Totes les dades recollides en l'exercici de les funcions i serveis del present Contracte, compten amb la garantia i compromís de confidencialitat, i sota cap concepte seran compartides, cedides o tractades amb terceres persones físiques o jurídiques, llevat dels supòsits legals en que l'autoritat pertinent, degudament identificada, en sol·licités l'accés a les citades dades personals.
- Les dades personals seran conservades al llarg de tota la relació contractual. Un cop finalitzada la relació entre les Parts del present Contracte, les dades objecte del mateix seran arxivades i conservades durant els terminis de prescripció necessaris en funció de la legislació aplicable per a atendre a futures responsabilitat, sempre que no es sol·liciti la supressió de les citades dades.

Així mateix, la Part titular de les dades personals objecte de tractament, expressa el seu coneixement i explícita acceptació per al tractament de les seves dades personals sota les condicions i compromisos que es preveuen a aquesta clàusula informativa.

En cas de facilitar dades de terceres persones, la Part cedent de les dades personals del tercer manifesta expressament comptar amb el consentiment del tercer i es compromet a traslladar la informació continguda en aquesta clàusula, tot eximent a l'IMPSOL i responsable de protecció de dades, de qualsevol responsabilitat.

Per a l'exercici dels seus drets de accés, rectificació, supressió, limitació al tractament, portabilitat i oposició, ha de dirigir un correu electrònic a la direcció: impsolcomercial@amb.cat

I en prova de conformitat les parts signen el present contracte, per duplicat, en lloc i data "ut supra".

ARRENDADOR

ARRENDATARI

AMADEU IGLESIAS I UNZUÉ

«NOMBRE_ADJUDIC1»

«NOMBRE_ADJUDIC2»