

Barcelona, *** de ***** de 2022

CONTRACTE DE LLOGUER D'HABITATGE**REUNITS**

D'una part el Sr. Amadeu Iglesias i Unzué, major d'edat, en la seva qualitat de director gerent de l'**INSTITUT METROPOLITÀ DE PROMOCIÓ DE SÒL I GESTIÓ PATRIMONIAL** (en endavant IMPSOL o ARRENDADOR), 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 14 de desembre de 2021.

I d'altra el Sr. «NOMBRE_ADJUDIC1», major d'edat, i domiciliat al carrer «DIREC_ADJUDIC1» de «POBLAC_ADJUDIC1», amb DNI/NIF núm. «DNI_ADJUDIC1», (en endavant referit com a **ARRENDATARI**) 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

EXPOSEN

I.- Que l'IMPSOL és propietari de l'habitatge d'obra nova situat al carrer «CALLE» núm. «NUMERO», bloc «NUMERO», escala «NUMERO», pis «PLANTA» porta «PUERTA» (referència cadastral *****), ubicat en el terme municipal de Gavà.

L'esmentada entitat, està integrada en una promoció d'habitatges de Protecció Oficial destinats a lloguer en règim general i especial (Expedient 08-B-0017-19).

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

III.- Que el Sr. «NOMBRE_ADJUDIC1» d'ara endavant denominat com a l'**ARRENDATARI**, està interessats en procedir a l'arrendament de l'habitatge.

L'**ARRENDATARI** manifesta que reuneix tots els requisits legals per accedir a l'habitatge de protecció oficial i es comprometen a informar a l'**ARRENDADOR** sobre qualsevol canvi de la seva situació personal.

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

V.- 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:

CLÀUSULES

PRIMERA.- OBJECTE.

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

L'habitatge es destinarà a habitatge habitual i permanent per tot el període de durada del present 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 sotsarrendament total o parcial, així com la seva cessió per a qualsevol títol. L'**ARRENDATARI** haurà de complir les ordenances municipals i les "Normes de comunitat veïnal", sent l'únic responsable del seu incompliment.

Una vegada obtingut el visat de l'autoritat competent, l'habitatge arrendat quedarà a disposició de l'**ARRENDATARI** mitjançant el lliurament de claus que es formalitzarà amb la signatura de l'Annex I del present contracte.

A partir de la data de lliurament de les claus l'**ARRENDATARI** disposarà de tres (3) mesos per ocupar efectivament l'habitatge.

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

L'**ARRENDATARI** declara conèixer l'estat actual de l'habitatge i que es troba en les condicions necessàries d'habitabilitat per a servir a l'ús convingut.

L'habitatge es lloga en l'estat actual de les escomeses generals, assumint l'**ARRENDATARI** l'obligació de tramitar l'alta dels subministraments que correspongui i pagar els consums que es generin. A la finalització del contracte, l'**ARRENDATARI** s'obliga a donar de baixa tots el subministraments.

TERCERA.- DURADA DEL CONTRACTE.

El present contracte tindrà un termini de durada de **SET (7) ANYS** que comencen a comptar des de la data de lliurament de les claus de l'habitatge.

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**.

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'ús. 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.

En cas de que es produeixin retards en el lliurament de la possessió de la finca i, sense perjudici de les accions legals que puguin correspondre a l'**ARRENDADOR** per recuperar l'habitatge, es fixa com a clàusula penal no substitutòria d'indemnització de danys i perjudicis la quantitat de 50,-€ diaris a favor de l'**ARRENDADOR** per cada dia que l'**ARRENDATARI** ocupi la finca, una vegada finalitzat el termini de vigència del contracte.

L'**ARRENDATARI** podrà desistir del contracte d'arrendament, un cop transcorreguts almenys sis mesos de la seva vigència, sempre que comuniqui a l'**ARRENDADOR** la seva voluntat amb una antelació mínima de trenta dies.

QUARTA.- RENDA I ACTUALITZACIÓ.

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

La renda es cobrarà per domiciliació bancària al compte corrent núm. de l'entitat bancària/caixa..... designat per l'**ARRENDATARI**.

La renda estipulada serà objecte de revisió automàtica anualment, elevant-se o reduint-se, 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.

L'actualització de la renda pactada, en aplicació de la present estipulació, tindrà lloc a partir del mes següent al que s'hagi notificat a l'**ARRENDATARI** i el percentatge d'alteració i s'aplicarà sobre la renda en vigor, 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. - FIANÇA I AVALLOGUER.

L'**ARRENDATARI** lliura a l'**ARRENDADOR** en concepte de fiança l'import de XXXX €, el qual no estarà subjecte a actualització durant els set (7) primers anys de durada del contracte.

A la finalització del termini de vigència de l'arrendament es procedirà a la devolució de la fiança, un cop deduïts, en el seu cas, els imports corresponents a les reparacions no derivades del seu ús ordinari. Així mateix es compensaran amb la fiança els imports pendents de pagament per part de l'**ARRENDATARI**, ja siguin per rendes meritades impagades o qualsevol altra despesa que li correspongui.

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

L'**ARRENDATARI** signa en aquest acte el document de compromís anomenat **AVALLOGUER** que caldrà presentar al Registre de Finances 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'adjunta al present contracte i a les seves còpies com Annex II.

SISENA.- REPARACIONS, OBRES I MILLORES.

L'ARRENDATARI no podrà efectuar obres i/o modificacions a l'habitatge, sense previ consentiment manifestat expressament per escrit per l' **ARRENDADOR**.

L'ARRENDATARI s'encarregarà de les petites reparacions i el manteniment que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge, com per exemple, els desperfectes en vidres, panys, cortines tipus screen foscurit, aigüera, elements sanitaris, aixetes, embossaments en canonades, desaiqües, antenes de TV, electrodomèstics, mobles de la cuina, bomba de calor aerotèrmica individual i la resta d'elements propis dels que estigui dotat l'habitatge.

L'ARRENDADOR de conformitat amb l'art. 21 LAU realitzarà aquelles obres de reparació que excedeixin del mer ús i desgast pel transcurs del temps, sempre i quan el deteriorament no sigui imputable a l'**ARRENDATARI**, compromentent-se aquest a permetre l'accés a l'habitatge a l'**ARRENDADOR** i a qui designi aquest per efectuar la reparació.

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

SETENA.- RESPONSABILITATS DERIVADES DE L'ÚS DE L'HABITATGE I PROHIBICIONS.

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 la corresponent reclamació 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 o omissions de l'**ARRENDATARI** o altres ocupants, 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 i el corresponent rebut que justifiqui el seu pagament.

S'informa a l'**ARRENDATARI** de que **queda prohibit**:

- Tenir a l'habitatge materials inflamables, explosius, materials antihigiènic 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 els elements de fusteria interior i exterior.
- Realitzar forats als parament de formigó vist arquitectònic, excepte per la col·locació de lluminàries i/o endolls superficials amb previ consentiment.
- Realitzar cap canvi a l'acabat dels paraments de formigó vist arquitectònic de l'habitatge.
- Així mateix, queda prohibida la col·locació d'antenes, equips d'aire condicionat, pancartes, rètols o elements similars que puguin alterar l'estètica o suposa un perill per altres usuaris o vianants a la façana, a les finestres o a les portes.
- Qualsevol manipulació de les instal·lacions comunitàries i de les pròpies de l'habitatge.

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

- L'habitatge s'entrega amb un equip d'aerotèrmia per a producció d'aigua calenta sanitària i de calefacció mitjançant terra radiant.
- L'**ARRENDATARI** és responsable de l'ús i manteniment de la bomba de calor aerotèrmica i terra radiant, i en aquest sentit mantindrà vigent, al seu càrrec mentre duri aquest contracte, el pla de manteniment de la màquina amb el servei tècnic oficial.
- L'**ARRENDATARI** és responsable de l'ús i manteniment de la fusteria exterior de fusta, i per tant cada 2 anys haurà d'envernissar la fusta de les balconeres segons s'especifica al document adjunt a la *Guia d'ús i manteniment de l'habitatge*.
- L'habitatge s'entrega amb el bany i la cuina equipats (aigüera, placa de cocció vitroceràmica, forn elèctric, campana extractora, sanitaris, aixetes monocomandament). Els electrodomèstics romandran sempre a l'habitatge i l'**ARRENDATARI** serà el responsable de les tasques de manteniment.
- Els habitatges de planta baixa s'entreguen amb assecadora, a excepció dels adaptats i els de tipologia TB7 que s'entreguen amb rentadora assecadora. Aquestes romandran a l'habitatge i l'**ARRENDATARI** 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'**ARRENDATARI** és responsable de l'ús i manteniment de les cortines d'enfosquiment i aquestes no poden ser retirades.
- Les parets i sostres de l'habitatge que no són de formigó vist arquitectònic s'entreguen pintades de color blanc. En cas que l'**ARRENDATARI** decideixi pintar d'un altre color, haurà de retornar-lo pintat de blanc. El formigó no es podrà pintar ni revestir amb cap tipus de material, haurà de mantenir-se en el mateix estat inicial.
- 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 de l'habitatge és del tipus paviment ceràmic de gres; l'**ARRENDATARI** no podrà manipular-lo ni total ni parcialment i evitarà ratllar-lo i copejar-lo.
- Els estenedors de roba estan ubicats als balcons. L'**ARRENDATARI** es compromet a fer un bon ús i manteniment dels mateixos.
- L'**ARRENDATARI** no podrà penjar ni fixar cap element ni a les fusteries de fusta ni 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 encastats, split interior...) o, en cas contrari, restituir l'estat original de l'element modificat.

- **L'ARRENDATARI** és responsable de seguir les instruccions contingudes a la *Guia d'ús i manteniment de l'habitatge* i a les *Normes Específiques*; a tal efecte s'adjunta una còpia dels mateixos a aquest contracte.

VUITENA.- 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.

S'estableixen expressament com a causes de resolució del contracte per part de l'ARRENDADOR:

- a) La manca de pagament de la renda en tres o més mensualitats per part de l'**ARRENDATARI**, siguin consecutives o no.
- b) El sotsarrendament o la cessió.
- c) La realització de danys causats a l'habitatge o a elements comunitaris de l'immoble.
- d) 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.
- e) 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.
- f) La no ocupació de l'habitatge com a domicili habitual i permanent de l'**ARRENDATARI**.
- g) La destinació de l'habitatge a d'altres usos diferents que s'han pactat.
- h) L'impagament dels subministraments i/o les incidències relacionades amb els subministraments.
- i) L'incompliment de l'obligació de contractar l'assegurança de responsabilitat civil identificada a la clàusula anterior.
- j) No complir amb els requisits legalment establerts per accedir als habitatges amb protecció oficial en general i, en particular, els d'aquesta promoció durant la vigència d'aquest contracte o qualsevol de les seves pròrrogues.

NOVENA.- RENÚNCIA AL DRET D'ADQUISICIÓ PREFERENT.

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

DESENA.- NOTIFICACIONS.

Per a qualsevol tipus de notificacions, les parts fixen com a domicili de **l'ARRENDATARI** el propi 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, 4a planta de la Zona Franca de Barcelona.

ONZENA.- PROTECCIÓ DE DADES

La prestació del servei implica el tractament de dades personals de **l'ARRENDATARI**. **L'ARRENDATARI** es compromet expressament a proporcionar dades que siguin veraces, exactes i actualitzades, així com a comunicar qualsevol modificació o error en les mateixes.

El tractament de les dades es regirà per l'establert al Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació

d'aquestes dades (Reglament general de protecció de dades - RGPD) i la Llei 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i Garantia dels Drets Digitals (LOPD-GDD).

Per 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 s'INFORMA que:

- Les dades seran tractades per a la finalitat de gestionar el servei de lloguer.
- El Responsable de Tractament és l'Institut Metropolità de Promoció del Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL)
- L'execució i prestació del contracte requereix l'accés per part de tercers (administradors de finques, proveïdors de serveis, etc.) així com la comunicació de dades a tercers, principalment: Agència de Habitatge de Catalunya, Agència Tributària, entitats bancàries, etc. Fora d'aquests supòsits, les dades no seran comunicades a terceres persones físiques o jurídiques, llevat que sigui necessari de conformitat amb les disposicions legals i reglamentàries aplicables en cada moment o, segons el cas, de disposar del seu consentiment inequívoc.
- 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.

Totes les dades recollides en l'exercici de les funcions i serveis del present Contracte, compten amb la garantia i compromís de confidencialitat. L'IMPSOL es compromet a garantir amb el deure de secret i la confidencialitat de les dades personals, aplicant les mesures tècniques, organitzatives i de seguretat necessàries per evitar la seva alteració, pèrdua, tractament o accés no autoritzat, d'acord amb el que estableix la normativa vigent. Per a l'exercici dels seus drets de accés, rectificació, supressió, limitació al tractament, portabilitat i oposició, per escrit adjuntant el seu DNI a Serveis Jurídic, Exercici de Drets, Àrea Metropolitana de Barcelona, carrer 62, núm. 16-18 edifici A - Zona Franca 08040 Barcelona o per instància genèrica en la seu electrònica a www.amb.cat.

Per a més informació del tractament de les seves dades pot consultar la política de privacitat de l'IMPSOL a www.amb.cat.

DOTZENA.- TRIBUTS

El present contracte s'ha atorgat per destinar l'habitatge a l'ús estable i permanent i, per tant, es troba subjecte a l'Impost de Transmissions Patrimonials, essent aplicable l'exemció prevista a la normativa aplicable per ser un habitatge amb protecció oficial.

L'**ARRENDADATARI** autoritza a l'**ARRENDADOR** a presentar i dur a terme la liquidació de l'impost aplicable, el Model 600 (AUR), davant l'Agència Tributària tot i estar exonerat de tributació.

TRETZENA.- ENTRADA EN VIGOR.

Un cop obtingut el visat de l'autoritat corresponent, aquest contracte entrarà en vigor en la data en la que es faci lliurament de les claus amb la formalització del corresponent Annex I.

Ambdues parts, en prova de conformitat, signen el present document en el lloc i la data indicats.

ARRENDADOR**ARRENDATARI**

AMADEU IGLESIAS I UNZUÉ

«NOMBRE_ADJUDIC1»