

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL/PÚBLICA

En Palencia, a 01 de Septiembre de 2022

DATOS BASICOS DEL CONTRATO

VIVIENDA

Dirección de la Vivienda cedida en arrendamiento:

Localidad: Palencia
Referencia catastral: 4526902UM7542N0023XQ
Registro de la Propiedad: Número 1 de Palencia
Calificación: Oficial de Promoción Privada

ARRENDADOR

Titular: Antonio Gómez Argote
DNI: 12763422D
Referencia catastral: 3221907UM7532S0006LJ
Domicilio: Corral de la Cerera nº 5, 2º L, CP 34001, Palencia,

Correo electrónico: antgoar@hotmail.com
Teléfono de contacto: 676 755 795

ARRENDATARIO

Titular: Francisco Javier Sánchez Morejón
DNI: 44916499Y
Domicilio: Calle Carlos Peña nº 13 bajo, C.P. 34350, Villarramiel

Correo electrónico:
Teléfono de contacto: 677 77 77 87

CONDICIONES DEL CONTRATO

Reunidas ambas partes, convienen en la firma del Contrato de Arrendamiento de la Finca descrita en este documento,
Por plazo de UN AÑO.
Al precio de CUATROCIENTOS EUROS (400 €) en concepto de pago de renta mensual, sin que la misma pueda superar el precio máximo de alquiler mensual establecido en la resolución de autorización del cambio de uso de la vivienda de Oficial de Promoción Privada.
Forma de pago: por MESES ANTICIPADOS.
Sometiéndose a los pactos que recogen las Estipulaciones específicas del contrato.
Y para que conste firman ambas partes por duplicado.

ARRENDADOR

Fdo. D. Antonio Gómez Argote

ARRENDATARIO

Fdo. D Francisco Javier Sánchez Morejón

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL/PÚBLICA

En Palencia, a 01 de Septiembre de 2022

ESTIPULACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATO

REUNIDOS


De una parte, D. Antonio Gómez Argote, mayor de edad, estado civil soltero, vecino de Palencia, con domicilio en C/ Corral de la Cerera, nº 5, piso 2º puerta L N.I.F. nº 12763422D, en calidad de ARRENDADOR.


De otra parte, D. Francisco Javier Sánchez Morejón, mayor de edad, estado civil soltero, vecino de Villarramiel, con domicilio a efectos de notificaciones en calle Carlos Peña nº13 bajo, C.P. 34350, N.I.F. nº 44916499Y, en calidad de ARRENDATARIO.

INTERVIENEN

Ambas partes en su propio nombre y derecho, reconociéndose mutuamente plena capacidad para contratar y obligarse por el presente contrato, y en virtud de ello,

EXPONEN

I. Que D. Antonio Gómez Argote ARRENDADOR, es propietario de la finca urbana sita en Palencia capital, Calle Lola de la Fuente nº 15, piso 2º puerta L, con una superficie de 84,59 metros cuadrados, y que cuenta, dentro del mismo inmueble, con una plaza de garaje de 9,90 metros cuadrados señalada con el nº 29 en el sótano primero, como aneja a la propiedad.

INSCRIPCIÓN: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Palencia número 1, al Tomo 3.083, libro 1.450, folio 156, asiento 1.810 y finca registral número 90522.

TÍTULO: El pleno dominio de la finca pertenece por título de propiedad a D. Antonio Gómez Argote, en virtud de escritura pública otorgada en fecha 30/12/2011 ante el Notario del Ilustre Colegio de Castilla y León D. Juan Carlos Villamuza Rodríguez con el número 2.392 de su protocolo.

REFERENCIA CATASTRAL: 4526902UM7542N0023XQ.




CIRCUNSTANCIA ESPECIAL (VPO): La vivienda está calificada como Vivienda de Promoción Privada según Cédula de Calificación Definitiva de Organismo Consejería Medio Ambiente, vivienda y Ordenación del Territorio, Servicio Territorial de Movilidad y Transformación digital de Palencia / expediente nº VPC-34-NC-2-2005/7, con lo que para poder ser alquilada ha sido necesario obtener la autorización del Organismo Consejería Medio Ambiente, vivienda y Ordenación del Territorio, Servicio Territorial de Movilidad y Transformación digital de Palencia de cambio de uso de la vivienda con destino al arrendamiento, que ha sido concedida en fecha 05/08/2022, quedando el alquiler sujeto a las condiciones establecidas en esa resolución de autorización.

II. Que D. Francisco Javier Sánchez Morejón, ARRENDATARIO, está interesado en formalizar el arrendamiento de dicho inmueble y plaza de garaje.

III. Que la vivienda arriba descrita constituye el objeto del presente contrato, y estando las partes interesadas llevan a cabo el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL**, en base a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. – Objeto y destino

1.1. El ARRENDADOR cede al ARRENDATARIO el inmueble y su anejo, descritos en el expositivo I, con el fin de que sean **destinados exclusivamente a residencia habitual y permanente del inquilino y su familia**, a cambio del pago de una renta mensual libremente acordada por ambas partes, aunque la misma no podrá superar el precio máximo de alquiler mensual establecido en la resolución.

1.2. La vivienda objeto de arrendamiento está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de Viviendas Protegidas y, por consiguiente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la resolución de autorización.

SEGUNDA. – Duración

2.1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si fuera inferior a 5 años si el propietario es un particular y 7 años si es persona jurídica, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco (5) años (o de siete (7) años si el arrendador fuese persona jurídica), salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con 30 días

(mínimo 30 días) de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de renovarlo.

2.3. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco (5) años de duración de aquel (o de siete (7) si el arrendador es persona jurídica), ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro (4) meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos (2) meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres (3) años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un (1) mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato

2.4. (Solo si el arrendador es persona física): El presente contrato de arrendamiento **no estará sujeto a la prórroga obligatoria** que establece la Ley de Arrendamientos, **si transcurrido el primer año de duración del mismo, el ARRENDADOR**, comunica al arrendatario, con dos (2) meses de antelación, que **tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para destinarla para sí o sus familiares** en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, conforme con el artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (modificado por el art. 1.3 del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre).

TERCERA. - Renta

3.1. El ARRENDATARIO abonará mensualmente en concepto de renta la cantidad máxima de 400 euros, conforme con lo establecido en la resolución de Organismo Consejería Medio Ambiente, vivienda y Ordenación del Territorio, Servicio Territorial de Movilidad y Transformación digital de Palencia de fecha 05/08/2022. El pago se realizará en los primeros seis días del mes, mediante transferencia bancaria en la entidad bancaria CAJAMAR en el número de cuenta: ES85 3058 5210 89 27 2010 0318.

3.2. Las partes pactan que la primera renta se devenga desde el día 01 de Septiembre de 2022.

3.3. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario, como por ejemplo las transferencias o ingresos bancarios.

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente, la renta en vigor.

Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago.

3.4. Al tratarse de una vivienda protegida, la actualización de la renta se llevará a cabo anualmente y en una cuantía en ningún caso superior a la que resulte de la aplicación un porcentaje equivalente a 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.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado.

CUARTA. – Fianza y depósito

4.1. El ARRENDATARIO entrega al ARRENDADOR la cantidad de 400€, en concepto de fianza correspondientes a una mensualidad de renta, sirviendo este documento como fiel carta de pago. El importe de la fianza será devuelto al arrendatario a la extinción del contrato si no existiese motivo legal para su retención o deducción. La entrega de ésta se hará mediante entrega en transferencia bancaria en la entidad bancaria en el número de cuenta: ES85 3058 5210 89 27 2010 0318.

4.2. Conforme con la legislación vigente¹ el ARRENDADOR de la vivienda está obligado a depositar a disposición del órgano de la Administración de la Comunidad correspondiente, el importe de la fianza, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento.

4.3. El ARRENDADOR comunicará por escrito al arrendatario la realización del depósito en el plazo de un mes a contar desde la formalización del contrato, y le entregará una copia del documento acreditativo del depósito.

QUINTA. – Suministros y gastos.

5.1. El inmueble se entrega al ARRENDATARIO con los distintos suministros de que está dotada dados de alta. El Arrendatario se obliga a realizar, en el improrrogable plazo de los treinta (30) días siguientes a la entrada en vigor del presente Contrato, el cambio de titularidad y de cuenta bancaria y asumiendo así, desde el momento de su entrada en vigor, el importe de los consumos. En caso de demorar el

¹ Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

ARRENDATARIO dichos cambios, éste faculta al ARRENDADOR o a su administrador para que, en su nombre y a su cargo, pueda tramitar estos cambios, sin perjuicio de poderle repercutir todos los consumos y gastos causados.


5.2. El ARRENDATARIO se compromete a no dar de baja los distintos suministros del inmueble una vez resuelto el presente Contrato. No obstante, desde esa misma fecha el ARRENDADOR se hará cargo de los gastos que se deriven por los distintos suministros (agua, electricidad y gas), que no correspondan al ARRENDATARIO, debiendo abonar al ARRENDATARIO el importe de estos gastos en tanto no se proceda a la subrogación en los contratos de suministro.

5.3. El pago de todos los servicios y suministros (agua, basuras, luz, teléfono, gas) serán por cuenta del ARRENDATARIO quedando obligada a su abono, así como a acreditar ante el ARRENDADOR, siempre que éste le requiera al efecto, el estado de dichos pagos.

5.4. Los gastos correspondientes al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que grava el Inmueble y los gastos de comunidad a los que la misma serán de cuenta del arrendador.

5.5. El incumplimiento de la obligación de pago de los suministros y gastos citados será motivo de resolución del contrato por el ARRENDADOR.

SEXTA. - Procedimiento de desahucio

6.1. Frente al impago de dos (2) mensualidades, podrá el arrendador iniciar procedimiento de desahucio, cuando por un medio fehaciente (burofax) se comunique al arrendatario al menos treinta (30) días antes a la presentación de la demanda por falta de pago, su intención de iniciar el pleito.

Por su parte, si el arrendatario denunciado por impago de renta se muestra pasivo, frente al requerimiento de pago del Juzgado y tampoco se pronuncia frente a lo solicitado por el demandante, se dictará un decreto que pondrá fin al proceso y se señala el lanzamiento directamente.

SÉPTIMA. – Obligaciones y responsabilidad de las partes

7.1. El ARRENDATARIO está obligada a un buen uso de la vivienda y conservarla, así como sus servicios e instalaciones, con toda diligencia.

7.2. Serán de cargo del ARRENDADOR, a tenor del art. 21 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, aquellas obras de reparación que sean necesarias para conservar el Inmueble en las condiciones de habitabilidad para el uso



convenido, siempre que el deterioro no resulte imputable al Arrendatario a tenor de los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil, comprometiéndose el Arrendatario a permitir el acceso a el Inmueble al Arrendador y a los operarios que resulten necesarios para efectuar la reparación de que se trate.

7.3. El ARRENDATARIO se compromete a notificar al ARRENDADOR, la necesidad de ejecución de las obras en el plazo más breve posible. Si por demora o falta de comunicación se produjera un agravamiento de los daños, el incremento en el coste será a cargo del ARRENDATARIO.

7.4. El ARRENDATARIO deberá realizar, a su costa, aquellas pequeñas reparaciones y mantenimiento que exija el desgaste por el uso ordinario del Inmueble tales como los desperfectos en cristales, cerraduras, persianas, cocina, fregaderos, elementos sanitarios, grifos, atascos en tuberías, radiadores, desagües, calentadores, antenas de TV, muebles, pintura, reparación de superficie de paredes y suelos, y demás elementos propios de las instalaciones de que se encuentra dotada el Inmueble.

7.5. El ARRENDATARIO no podrá realizar sin el consentimiento del ARRENDADOR, obras que, de cualquier forma, modifiquen la configuración actual del Inmueble. En el caso de que el ARRENDATARIO no haya consentido tales obras, podrá no sólo resolver el Contrato, sino también exigir al Arrendatario que reponga las cosas modificadas por las obras a su estado anterior. Así mismo, el ARRENDATARIO se compromete a no hacer agujeros en las paredes y superficies alicatadas y/o de madera de la vivienda.

7.6. Las obras autorizadas en el presente contrato, así como las autorizadas en un futuro por el ARRENDADOR quedarán en beneficio del inmueble, sin que la ARRENDATARIO tenga derecho a indemnización en este concepto.

7.7. Al extinguirse el contrato, el ARRENDATARIO deberá devolver el inmueble en el mismo estado de conservación y limpieza en que lo recibió, pero de no ser así se deducirá de la fianza los gastos originados.

7.8. El ARRENDATARIO es responsable de todas y cada una de las obligaciones del contrato, asumiendo la responsabilidad de los riesgos que puedan derivarse de las actividades desarrolladas por el mismo.

7.9. El ARRENDADOR deberá suscribir una Póliza de Seguros que cubra las eventuales reparaciones en cuanto a la conservación del inmueble y de las instalaciones existentes en la misma.

OCTAVA. - Cesión y subarriendo

Se prohíbe la cesión y el subarriendo. El subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

NOVENA. – Derecho de adquisición preferente

9.1. Ambas partes acuerdan expresamente la renuncia del ARRENDATARIO al derecho de adquisición preferente. Sin perjuicio de lo anterior, el ARRENDADOR deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

DÉCIMA. - Resolución y extinción

10.1. Las causas de resolución y extinción del presente arrendamiento, así como sus efectos sobre las partes, se regirán por la legislación aplicable a los arrendamientos urbanos.

UNDÉCIMA. - Notificaciones

11.1. Las notificaciones que deban realizarse a cualquiera de las partes se deberán dirigir a los domicilios respectivamente indicados en el encabezamiento de este contrato.

DUODÉCIMA. - Anulación de pactos anteriores

12.1. El presente contrato constituye el único acuerdo entre las partes y anula toda correspondencia, manifestaciones o acuerdos anteriores relativos a la materia objeto del contrato. Sólo se considerarán válidas las modificaciones del presente contrato que se realicen por escrito y sean firmadas por ambas partes.

DECIMOTERCERA. - Legislación y jurisdicción

13.1. Que el presente contrato se celebra al amparo de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.

13.2. Las partes acuerdan que la interpretación del presente contrato se regirá por la legislación española y, para la resolución de cualquier controversia derivada del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Palencia, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

DÉCIMOCUARTA. - Visado

14.1 Conforme con la Resolución de autorización del Organismo Consejería Medio Ambiente, vivienda y Ordenación del Territorio, Servicio Territorial de Movilidad y Transformación digital de Palencia el presente contrato de arrendamiento deberá ser visado por el citado organismo de Palencia. El ARRENDADOR se obliga a poner a disposición del ARRENDATARIO un ejemplar del contrato, debidamente visado.

DÉCIMOQUINTA. - Certificado de eficiencia energética.

15.1. Conforme con el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, se anexa al presente contrato de arrendamiento el certificado de eficiencia energética de la vivienda, entregándose al ARRENDATARIO una copia del documento de Recomendaciones de uso para el usuario.

DÉCIMOSEXTA. – Inventario de mobiliario y enseres.

16.1. La vivienda se alquila amueblada a excepción de una habitación (la de menor tamaño). La cocina está equipada con frigorífico, lavavajillas, lavadora, horno, microondas, placa de inducción, además de caldera de gas, mesa y dos sillas. Comedor dispone de sofá, televisión plana, mesa y cuatro sillas. Las habitaciones amuebladas (dos) cuentan con camas, armarios, y mesitas de cabecera.

En prueba de conformidad con lo anteriormente expuesto, las dos partes firman en todas y cada una de sus 9 hojas de cada uno de los 3 ejemplares de este contrato, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

ARRENDADOR

Fdo. D. Antonio Gómez Argote

ARRENDATARIO

Fdo.D. Francisco Javier Sánchez Morejón