

CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE

LLOC I DATA DEL CONTRACTE (data contracte)

IDENTIFICACIÓ DE L'HABITATGE OBJECTE DE CONTRACTE

Adreça:
Municipi:.....
CP:.....
Superfície útil:.....

Referència cadastral:.....
Cèdula d'Habitabilitat

Certificat d'Eficiència Energètica

INTERVENEN

D'una banda el senyor/la senyora (llogater/s), major d'edat en qualitat de _____, amb DNI número (DNI llogater/s) amb domicili a l'immoble objecte d'arrendament com a part ARRENDATÀRIA.

I d'altra banda, el senyor/la senyora (propietari/s), major d'edat, amb DNI número (DNI propietari/s), amb domicili a (domicili propietari), com a PROPIETARI/ÀRIA i ARRENDADOR/A de l'immoble urbà que ha estat identificat a l'encapçalament d'aquest contracte.

Ambdues parts es reconeixen recíprocament, en les respectives qualitats en què actuen, la plena capacitat legal per a contractar i obligar-se i, posats prèviament d'acord, exposen els següents,

ANTECEDENTS

PRIMER.- L'ARRENDADOR/A és propietari/ària de l'habitatge situat a (adreça habitatge), les característiques del qual s'especifiquen a l'encapçalament d'aquest contracte.

SEGON.- El present contracte s'atorga per voluntat de les parts i en el en el marc d'allò que estableix el Títol II de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans de 24 de novembre de 1994, i supletòriament per allò disposat pel Codi Civil, i en el marc de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge que, en l'article 69, preveu un sistema de mediació social en el lloguer d'habitatges.

També, s'atorga a l'empara del capítol 2 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

TERCER.- D'acord amb l'art. 23.1 del Pla per al Dret a l'habitatge, les entitats que formen part de la Xarxa d'habitatges d'inserció social (XHIS), tenen la consideració d'entitats gestores de programes públics de suport a l'habitatge, per a la qual cosa es poden acollir als beneficis fiscals, que si s'escau, els corresponguin.

QUART.- Ambdues parts han acordat la formalització d'aquest contracte d'arrendament d'acord amb les següents,

CLÀUSULES

PRIMERA.- Objecte de l'arrendament

L'ARRENDADOR/A cedeix en arrendament a l'ARRENDATARI/ÀRIA l'habitatge descrit en l'encapçalament d'aquest contracte.

La part ARRENDATÀRIA adherirà l'habitatge a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social, en endavant XHIS, el qual es destinarà a habitatge habitual i permanent d'unitats de convivència objecte d'una sol·licitud valorada favorablement per la Mesa d'Emergències de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

En conseqüència, la part ARRENDADORA dóna autorització expressa a la part arrendatària per a sotsarrendar o cedir l'habitatge.

L'ARRENDATARI/ÀRIA es compromet a ocupar l'habitatge en el termini de tres mesos des del seu lliurament.

SEGONA.- Durada i pròrroga

1. L'arrendament es concerta per a un termini d'un any a comptar des de la data de signatura d'aquest contracte.

2. Arribat el dia de venciment del contracte, aquest es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals i fins a assolir una durada de cinc anys, llevat que la PART ARRENDATÀRIA, manifesti a la PART ARRENDADORA, amb trenta (30) dies d'antelació, com a mínim a la data de finalització del contracte o de qualsevol de les seves pròrroques, la seva voluntat de no renovar-lo.

3. Si arribada la data de venciment del contracte, un cop transcorregut com a mínim cinc anys de durada, cap de les parts hagués notificat a l'altra la seva voluntat de no renovar-lo, amb al menys quatre mesos d'antelació a aquella data en el cas de l'arrendador i dos mesos d'antelació en el cas de l'arrendatari, el contracte quedarà prorrogat tàcitament per terminis anuals fins a tres anys més, excepte que l'arrendatari manifesti a l'arrendador amb un mes d'antelació a la data d'acabament de qualsevol de les anualitats, la seva voluntat de no renovar el contracte .

4. Una vegada transcorregut el primer any de durada del contracte no procedirà la prorroga obligatòria del contracte quan en el moment de la seva signatura s'hagués fet constar, de forma expressa, la necessitat de l'arrendador d'ocupar l'habitatge arrendat per destinar-lo al seu domicili permanent, per als seus familiars en primer grau de consanguinitat o per adopció o pel seu cònjuge en els supòsits de sentència ferma de divorci o nul·litat matrimonial.

La PART ARRENDADORA ho comunicarà per escrit a la part arrendatària, amb indicació expressa de la causa, al menys amb dos (2) mesos d'antelació a la data de la necessària ocupació

5. A la finalització del termini de vigència del contracte i, en el seu cas, de les corresponents pròrrogues, l'ARRENDATARI/ÀRIA haurà d'abandonar l'habitatge i posar-lo a disposició de l'ARRENDADOR/A, deixant-lo lliure d'ocupants i mobles, i en l'adequat estat de conservació i manteniment que correspongui al període d'ús.

TERCERA.- Renda i actualització

1. La renda és de (preu lloguer) euros mensual que es pagarà per avançat durant els set (7) primers dies de cada mes. La renda es pagarà lliure de comissions i despeses amb càrrec al compte corrent (identificar compte corrent) o mitjançant transferència bancària (identificar número de compte).

NÚMERO DE COMPTE:

2. Durant la vigència d'aquest contracte, la renda es revisarà anualment, mitjançant l'aplicació de la variació anual de l'índex de Garantia de Competitivitat expressat amb dos decimals, utilitzant l'últim mes amb dades disponibles, i en cas de que aquest sigui negatiu es considerarà que el valor de la revisió és zero. En cap cas, la demora en l'aplicació de la revisió suposarà la renúncia o caducitat de la mateixa.

QUARTA.- Fiança

1. La part ARRENDATÀRIA al ser una administració pública i conforme el que disposa l'article 36.6 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, no té l'obligació de prestar fiança quan la renda hagi de ser satisfeta amb càrrec als seus respectius pressupostos.

2. L'ARRENDATARI/ÀRIA, signa en aquest mateix acte el document de compromís 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. (Avalloguer)

CINQUENA.- Despeses generals i de serveis individuals

1. Les despeses generals per a l'adequat sosteniment de l'immoble en el qual es troba SITUADA la finca arrendada, els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a la finca arrendada, seran a càrrec de l'ARRENDADOR/A, en funció de la quota de participació.

2. Així mateix, seran a càrrec de l'ARRENDADOR/A els impostos, taxes, arbitris i demés obligacions tributàries de caràcter estatal, autonòmic i municipal imposades com a conseqüència de la titularitat de l'habitatge.

3. Les despeses generals de l'habitatge arrendat que s'individualitzin mitjançant aparells comptadors seran a compte de l'ARRENDATARI/ÀRIA així com el manteniment i reparació dels comptadors, en cas de deteriorament per alguna causa imputable a l'ARRENDATARI/ÀRIA. Des del moment de la signatura d'aquest contracte, la PART ARRENDATÀRIA, s'obliga a realitzar, en el termini màxim d'un (1) mes, el canvi de titularitat i domiciliació bancària de les respectives companyies de subministraments de l'habitatge.

4. Ambdues parts reconeixen que les lectures dels subministraments són:

Llum:.....

Aigua:.....

Gas:.....

SISENA. – Obligacions de manteniment i conservació

L'ARRENDADOR/A està obligat a realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat i per servir a l'ús convingut, llevat del deteriorament de l'objecte de reparació del qual es tracti sigui imputable a l'ARRENDATARI/ÀRIA d'acord amb el que disposen als articles 1.563 i 1.564 del Codi Civil.

La PART ARRENDATÀRIA haurà de posar en coneixement de la PART ARRENDADORA, en el termini més breu possible, la necessitat de les reparacions.

SETENA.- Obres de la part arrendatària

La PART ARRENDATÀRIA no pot realitzar sense el consentiment de l'ARRENDADORA, expressat per escrit, obres que modifiquin la configuració de l'habitatge o dels accessoris a què es refereix l'apartat 2 de l'article 2 de la LAU, o que provoquin una disminució en la seva l'estabilitat o seguretat, i sense perjudici de l'obtenció de la llicència municipal d'obres corresponent.

Sense perjudici de la facultat de resoldre el contracte, l'ARRENDADOR/A que no hagi autoritzat la realització de les obres, podrà exigir en concloure el contracte, que l'ARRENDATARI/ÀRIA reposi les coses al seu estat anterior o bé conservar la modificació efectuada, sense que aquell pugui reclamar cap indemnització per aquest concepte.

Si les obres han provocat una disminució de l'estabilitat de l'edificació o de la seguretat de l'habitatge o els seus accessoris, l'ARRENDADOR/A podrà exigir a l'ARRENDATARI/ÀRIA la reposició de les coses al seu estat anterior.

Per a la realització, inspecció i comprovació de qualsevol classe d'obres o reparacions que afectin a l'immoble, l'ARRENDATARI/ÀRIA està obligat a permetre l'accés a l'habitatge al propietari/ària i a qualsevol persona autoritzada pel mateix, així com als

operaris o industrials.

VUITENA.- Responsabilitats derivades de l'ús de l'habitatge i prohibicions.

1. L'ARRENDATARI/ÀRIA pren possessió de l'habitatge arrendat en perfecte estat per a l'ús al que va destinat, amb totes les portes, panys, vidres i instal·lacions de tota mena, i assumeix l'obligació de mantenir-lo en bon estat de conservació i d'higiene.
2. L'ARRENDATARI/ÀRIA es fa responsable dels danys ocasionats a persones o béns derivats d'instal·lacions per a serveis i subministraments de l'habitatge en qüestió.
3. 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/ÀRIA, i en el supòsit que aquest no assumeixi les reparacions o les despeses corresponents, l'ARRENDADOR/A podrà dur a terme l'arranjament dels desperfectes ocasionats, i reservar-se a aquest efecte les accions legals que calgui instar contra l'ARRENDATARI/ÀRIA.
4. Es prohibeix expressament a l'ARRENDATARI/ÀRIA tenir a l'habitatge animals perillosos, materials inflamables, explosius, materials antihigiènics o perillosos i desenvolupar-hi activitats i conductes incíviques que puguin produir molèsties a la resta de veïns. També es prohibeix la col·locació d'anuncis o rètols a la façana, els balcons, les finestres o les portes.
5. Es prohibeix expressament a l'ARRENDATARI/ÀRIA tenir a l'habitatge qualsevol tipus d'animal domèstic sense l'expressa autorització de l'ARRENDADOR/A
6. L'ARRENDATARI/ÀRIA, no podrà instal·lar a l'habitatge objecte d'arrendament cap comerç o indústria, ni tan sols oficina o despatx professional
7. Queda expressament prohibit a l'arrendatari el sots-arrendament o la cessió de l'habitatge, sigui total o parcial, en forma gratuïta o onerosa.

NOVENA.- Alienació de l'habitatge i dret d'adquisició preferent

1. En cas de venda de l'habitatge arrendat, la PART ARRENDATÀRIA tindrà dret d'adquisició preferent sobre aquesta, exercitant el dret de tempteig i retracte, sens perjudici del que preveu l'article 25.7 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans per la venda conjunta de l'immoble.
2. En cas d'alienació de l'habitatge arrendat quedarà subrogat en els drets i obligacions de l'arrendador durant els cinc primers anys de vigència del contracte. En el supòsit que tingui lloc la resolució del dret de l'ARRENDADOR/A per a l'exercici d'un retracte convencional, de l'apertura d'una substitució fideïcomissària, d'una alienació forçosa derivada d'una execució hipotecària o d'una sentència judicial o de l'exercici d'un dret d'opció de compra, l'ARRENDATARI/ÀRIA tindrà dret a continuar en l'arrendament fins complir-se els cinc anys, sens perjudici de la facultat de no renovació.

**(CLÀUSULA OPCIONAL SI HI HA REGIM DE PROPIETAT HORIZONTAL)
ONZENA. Règim de la propietat.**

Per estar l'habitatge objecte d'aquest contracte subjecte al Règim de Propietat Horitzontal, l'ARRENDATARI/ÀRIA s'obliga a complir en tot moment les normes estatutàries i reglamentàries que la comunitat de propietaris hagi establert o estableixi, a l'efecte de la utilització de serveis, elements i bon règim de convivència.

Si alguna de les clàusules anteriors no s'inclou cal re-numerar les clàusules.

DOTZENA.- Causes de resolució del contracte d'arrendament.

D'acord amb el que s'estableix en l'art. 27 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans i l'art. 1.124 del Codi Civil, 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:

- a) La manca de pagament de la renda o, en qualsevol cas, de qualsevol quantitat que s'hagi estipulat que hagi d'assumir la part arrendatària.
- b) La manca de pagament de la fiança.
- c) El sotsarrendament o la cessió.
- 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/ÀRIA.
- h) La destinació de l'habitatge a d'altres usos diferents que s'han pactat.
- i) L'incompliment de qualsevol dels pactes objectes d'aquest contracte per part de l'ARRENDATARI/ÀRIA.

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

a) La no realització per part de l'ARRENDADOR/A de les reparacions necessàries per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat per a 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 en la utilització de l'habitatge.

c) L'incompliment de qualsevol dels pactes objectes d'aquest contracte per part de l'ARRENDADOR/A.

TRETZENA.- Notificacions

Als efectes de rebre qualsevol notificació vinculada amb els drets i obligacions reconeguts en aquest contracte, es designa com a domicili de la PART ARRENDADORA l'esmentat en l'apartat que identifica a les parts d'aquest contracte i com a domicili de la PART ARRENDATÀRIA l'habitatge objecte d'arrendament.

Si els contractants volguessin portar a terme entre ells les notificacions previstes a l'article 4.6 de la Llei 29/1994 de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, mitjançant correu electrònic, assenyalen a aquests efectes les següents adreces electròniques:

De la part arrendadora: correu

De la part arrendatària: correu

CATORZENA.- Resolució de controvèrsies

Per a la resolució de qualsevol litigi o interpretació d'aquest contracte, ambdues parts es sotmeten a la jurisdicció dels Jutjats o Tribunals on està ubicat l'habitatge.

I perquè així consti, ambdues parts signen aquest contracte, per exemplar triplicat, en el lloc i data indicats a l'encapçalament, i la part arrendatària reconeix rebre en aquest acte les claus de l'habitatge esmentat.

(propietari/ària)
ARRENDADOR/A

(llogater/a)
ARRENDATARI/ÀRIA