



A Sant Cugat del Vallès, «data»

CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER PER A GENT GRAN A LA PROMOCIÓ SITUADA A LA BAIXADA DE SANT SEVER, NÚMERO 4 DE SANT CUGAT DEL VALLÈS

CONDICIONS GENERALS

REUNITS:

- D'una part el Sr. Jordi Núñez Martínez, major d'edat, domiciliat als efectes d'aquest contracte a l'avinguda de la Torre Blanca núm.2-8 oficina 3D, de Sant Cugat del Vallès.
- i de l'altra «tractament_2» «Nom_Sollicitant» «Cognom_Sollicitant», amb NIF «NIF__NIE_Sollicitant», i «tractament_3» «Nom_Cosollicitant» «Cognom_Cosollicitant», amb NIF «NIFNIE_Cosollicitant», domiciliat/da al «Adreça_notificació», de Sant Cugat del Vallès, «tractament_4» en el número 1 de les condicions particulars del contracte.

INTERVENEN:

El primer, en nom i representació de la companyia "SPM PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLES S.A.", de durada indefinida, domiciliada a Sant Cugat del Vallès, avinguda de la Torre Blanca número 2-8 oficina 3D, amb CIF: A-58618968, constituïda en escriptura atorgada davant del Notari que fou de Sant Cugat del Vallès Sr. Amador López Baliña el 16 de desembre de 1988, esmenada per l'atorgada davant del Notari d'aquesta ciutat Sr. Antonio Luis García Bernat el 3 de juliol de 1989, inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, en el tom 10.859, llibre 9.803 de la Secció 2a. de Societats, foli 1, full 127.859, inscripció 1a. Adaptats els seus Estatuts a la Ley 19/1989 de 25 de juliol a través d'escriptura autoritzada davant del citat Notari Sr. García Bernat el 28 de juny de 1991, esmenada per l'atorgada davant del Notari de Sant Cugat Sr. Emilio Roselló García el 31 d'octubre de 1991, inscrites en el foli 6 del tom 10.859, full número B-22.692, inscripció 7a., i traslladat el seu domicili social a l'actual expressat en escriptura atorgada davant del Notari de Sant Cugat Sr. Antonio Luis Garcia Bernat el 10 de novembre de 1992, inscrita en el Registre Mercantil.

El Sr. Jordi Núñez Martínez actua en la seva condició de Gerent de "S.P.M. PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLÈS S.A." estant facultat per a l'atorgament del present contracte segons escriptura de poders atorgada el 27 de novembre de 2019 davant de la Notària de Sant Cugat Sra. Maria Concepción Alonso Vasallo, número 1.065 de protocol, inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, volum 45.119, foli 120, full B-22.692, inscripció 99.

El Sr. Jordi Núñez Martínez manifesta que la representació que ostenta no li ha estat revocada ni limitada. En endavant, aquesta part es designarà com a PROMUSA o arrendador.

«tractament_5» el seu propi nom i representació. En endavant, aquesta part s'anomenarà la part arrendatària.

Ambdues parts, segons intervenen, es reconeixen mútuament capacitat legal suficient per a l'atorgament del present contracte, per la qual cosa de les seves lliures i espontànies voluntats

MANIFESTEN:

1.- Que PROMUSA va promoure la construcció i per tant és propietària d'un bloc d'edificació residencial plurifamiliar amb protecció oficial en règim d'arrendament de 39 habitatges, 7 dels quals estan reservats per a la Taula d'emergències socials, 82 places d'aparcament per a cotxe i 18 places d'aparcament per a moto, situat a la Baixada de Sant Sever, número 4 al terme municipal de Sant Cugat del Vallès.

2. Que la legislació aplicable als habitatges amb Protecció Oficial d'aquesta promoció està regulada pel Real Decret 106/2018 de 9 de març de 2018, publicat al BOE n.61 de 10 de març de 2018 i pel Decret 75/2014 de 27 de maig del Pla per al dret de l'habitatge publicat al DOGC núm. 6633 de 29 de maig de 2014 així com a la Resolució GAH/2908/2017, d'11 de desembre, per la qual s'aproven les bases reguladores d'accés a ajuts, en forma de bonificació dels interessos d'operacions de préstec, per al finançament de promocions d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer en règim general.

També per la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge publicada al DOGC 5044 de 9 de gener de 2008 i els reglaments que la desenvolupin.

3.- Que el citat edifici d'habitatges consta a l'expedient d'Habitatges amb Protecció Oficial Règim de Lloguer número 08-B-0012-18, d'acord amb la Cèdula de Qualificació Definitiva expedida per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Promusa procedirà al visat d'aquest contracte per la Generalitat de Catalunya, d'acord amb l'article 85.1 de la Llei 18/2007 i l'article 57 del Decret 75/2014, essent aquest visat condició indispensable per la validesa del contracte.

4. Que PROMUSA ha facilitat un Dossier Informatiu de la present promoció d'habitatges de lloguer, que inclou informació general del promotor i de l'obra, característiques generals de l'edifici, plànols tipus i preus de lloguer així com el model de contracte de lloguer. PROMUSA en aquest acte també facilita un plànol a escala de l'habitatge escollit.

5. Que l'edifici on s'ubica l'habitatge objecte del present contracte, d'acord amb el Reial Decret 235/2013 de 5 d'abril, disposa de la corresponent certificació energètica, còpia de la qual es facilita en aquest acte a la part arrendatària.

6.- Que aquest edifici compta amb un sistema de producció centralitzada i comptatge individual d'energia per climatització i aigua calenta sanitària (ACS), amb l'objecte de millorar el rendiment energètic i augmentar el confort i seguretat de l'usuari de cada habitatge, així com minimitzar costos de manteniment i explotació gràcies a la producció centralitzada i al control de l'energia individual de cada habitatge.

7. Que PROMUSA i la part arrendatària van signar un document de reserva i compromís de lloguer de l'habitatge descrit en el número 2 de les condicions particulars del contracte.



Interessades ambdues parts en el lloguer de l'espai anteriorment descrit, atorguen el present contracte de lloguer amb les següents

CLÀUSULES:

PRIMERA: Ambdues parts es ratifiquen en les manifestacions anteriors.

SEGONA.- L'arrendador cedeix en arrendament a la part arrendatària l'habitatge assenyalat al número 2 de les condicions particulars del contracte.

L'arrendador cedeix en aquest acte les claus de l'habitatge, el qual és lliurat amb les característiques descrites al "*Manual d'ús i Manteniment de l'Edifici*" i en correctes condicions d'ús, obligant-se la part arrendatària a retornar l'habitatge en les mateixes condicions de correcció com s'ha lliurat, especialment pel que fa a instal·lacions i aparells i neteja.

TERCERA.- L'arrendament es registrarà pel present contracte, amb preferència de les clàusules particulars sobre les generals, pel títol II de la Llei d'Arrendaments Urbans i per la normativa reguladora dels habitatges amb protecció oficial.

QUARTA.- La part arrendatària de l'habitatge amb protecció oficial objecte d'aquest contracte s'obliga a:

- destinar-lo a domicili habitual i permanent, essent causa de resolució del contracte qualsevol altre ús al qual es destini l'habitatge. En cap cas es pot destinar a segona residència o a un altre ús.
- ocupar-lo, tret de causa justificada, en el termini de tres mesos des del seu lliurament.
- empadronar-se en el domicili de l'espai arrendat en el present contracte en un termini màxim de tres mesos a partir de la data de signatura d'aquest

CINQUENA.- La durada de l'arrendament serà de 7 anys prorrogables per períodes successius de cinc anys, sempre que l'arrendatari acrediti que segueix complint els requisits establerts a les Bases per a l'adjudicació d'Habitatges amb protecció oficial de Lloguer per a Gent Gran que li són d'aplicació.

SISENA.- La renda mensual inicial es fixa al número 3 de les condicions particulars del contracte.

La renda mensual serà satisfeta anticipadament de l'1 al 7 de cada mes.

El pagament de la renda s'efectuarà per domiciliació bancària en el compte corrent que s'indica al número 3 de les condicions particulars del contracte.

El pagament es realitzarà al domicili de l'arrendador o de qui designi quan es produeixi alguna de les següents circumstàncies:

- per la cancel·lació del compte corrent sense la seva substitució



- pel retorn d'un rebut

Si el rebut passat al cobrament es retornés per l'entitat bancària, la part arrendatària haurà de pagar la despesa i comissió financera per la devolució.

El canvi de domicili de pagament es produirà de forma automàtica, sense perjudici de les accions legals que corresponguin a Promusa en el seu cas per l'impagament de les rendes.

SETENA.- El rebut mensual estarà format pels següents conceptes:

- Renda mensual
- Despeses generals i de manteniment de l'edifici
- Tributs

Excepte la renda mensual que s'actualitzarà segons s'especifica a la clàusula novena, la resta de conceptes que integren el rebut mensual es regularitzaran en funció del seu cost real.

Es fa constar que les rendes del lloguer derivades d'aquest contracte, o qualsevol altre import que l'arrendatari hagués d'abonar a l'arrendadora per qualsevol concepte, resten empenyorades des del dia d'avui, i durant tota la vida del contracte de lloguer, a favor de l'Institut Català de Finances (en endavant ICF), dret real de penyora del qual en aquest acte es dona per assabentat l'arrendatari. D'acord amb això, a primer requeriment de l'ICF, i només a partir d'aquell moment, l'arrendatari haurà de fer l'ingrés de les successives rendes del lloguer, o qualssevol altres quantitats que corresponguin, al següent número de compte corrent: ES63 2100.3000.15.2201571974, CaixaBank, Avinguda Diagonal, 530, Oficina d'Institucions de Barcelona núm. 5000, -(08006) BARCELONA, domiciliació que serà en tot cas irrevocable, sense possibilitat de fer el pagament en altre compte diferent sense l'autorització prèvia i escrita del propi ICF.

VUITENA.- Correspon a la part arrendatària i serà al seu càrrec la contractació i alta del subministrament elèctric i el d'energia calorífica, així com -i exclusivament- el pagament dels consums d'aquests subministraments. A aquests efectes, l'energia calorífica li subministrarà i facturarà Promusa.

També correspon a la part arrendatària el tràmit de canvi de nom i domiciliació bancària de la contractació del subministrament d'aigua, actualment a nom de Promusa, el qual es formalitza en el present acte, així com exclusivament del pagament del consum d'aquest subministrament a partir del moment que el canvi de nom sigui efectiu i durant la vigència del contracte.

La part arrendatària s'obliga, en el moment de deixar el pis, a estar al corrent de pagament i a efectuar de nou el canvi de nom del subministrament d'aigua a favor de Promusa.

NOVENA.- El lloguer serà actualitzat anualment aplicant la variació percentual del sistema d'Índexs de Preus al Consum que fixi l'Institut Nacional d'Estadística en els dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització.



Per a l'actualització es prendrà com a índex de referència el del mes assenyalat al número 3 de les condicions particulars del contracte que es correspon a l'últim índex publicat a la data de la revisió.

El percentatge corresponent s'aplicarà, a la primera revisió, sobre la renda pactada en aquest contracte i, en les successives, sobre la resultant de la revisió precedent.

La renda actualitzada serà notificada per escrit a la part arrendatària, preferentment mitjançant nota en el rebut de la mensualitat precedent.

El retard en l'aplicació de l'actualització no implicarà, en cap moment, renúncia per part de l'arrendador a la seva aplicació.

DESENA.- La part arrendatària lliura en aquest acte a l'arrendador la quantitat que figura al número 3 de les condicions particulars del contracte en concepte de fiança legal obligatòria, la qual servirà en el seu cas per respondre de qualsevol desperfecte a l'habitatge o a les seves instal·lacions.

ONZENA.- La part arrendatària, a no ser que tingui permís per escrit de l'arrendador, no podrà fer obres que modifiquin la configuració de l'habitatge. En cap cas es podran fer obres que provoquin una disminució en la seva estabilitat o seguretat. Aquesta norma servirà també per a la resta d'elements i instal·lacions de l'habitatge i pels elements i zones comunes.

A la finalització del contracte, la part arrendatària posarà a disposició de l'arrendador l'habitatge objecte de contracte en les correctes condicions que s'indiquen al clausulat i annexos del present contracte, sense haver variat la forma, disseny o color dels elements arquitectònics o les instal·lacions que s'incorporen.

Abans de donar de baixa un contracte, es portarà a terme una revisió tècnica de l'estat de l'habitatge. L'habitatge s'haurà de retornar pintat del mateix color en que s'ha lliurat. En cas de haver-se produït qualsevol desperfecte (vidres trencats, instal·lacions, manetes, persianes, finestres o electrodomèstics que no funcionin, cops, forats, ratllades, brutícia i els forats dels tacs) o no es lliuri degudament pintat, es deduirà de la fiança, aval i/o dipòsit en efectiu un import igual al cost de reparació del/s desperfecte/s. Si les anteriors garanties (fiança, aval i/o dipòsit) no són suficients per pagar el cost de reparació, l'import de que resti, l'abonarà el llogater en efectiu.

DOTZENA.- La part arrendatària s'obliga a mantenir les instal·lacions de l'habitatge en perfecte estat d'ús. Seran al seu càrrec exclusiu les reparacions que exigeixi el desgast produït per l'ús ordinari de l'habitatge i les seves instal·lacions.

La part arrendatària comunicarà a l'arrendador, tan aviat com sigui possible, la necessitat de fer les altres reparacions necessàries no imputables a l'usuari per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat.



TRETZENA.- L'habitatge només podrà ser utilitzat pel/s titular/s del contracte i la/es persona/es expressament autoritzada/es per l'arrendador en l'apartat 4 de les condicions particulars. La part arrendatària, a més, no podrà subarrendar ni cedir totalment o parcialment l'habitatge.

L'habitatge no pot ser utilitzat per realitzar qualsevol altra activitat que la de ser l'habitatge habitual i permanent del seu titular i en ell no es poden tenir objectes o animals que suposin un perill o una molèstia per a la resta dels arrendataris.

L'incompliment d'aquestes regles d'utilització suposarà la resolució automàtica del contracte.

CATORZENA.- La part arrendatària és responsable dels danys causats a les terceres persones o a les coses, derivats de l'ús d'instal·lacions, serveis, subministraments i activitats o accions que tinguin lloc a l'habitatge arrendat. A aquests efectes, la part arrendatària s'obliga a subscriure i contractar una assegurança multirisc de l'habitatge amb les cobertures adequades per a respondre de qualsevol dany que ocasioni a tercer i/o a l'habitatge.

QUINZENA.- El contracte d'arrendament finalitzarà per qualssevol de les causes següents:

- Desistiment de la part arrendatària
- Incompliment total i/o parcial per la part arrendatària de les seves obligacions.
- Incompliment del requisits del Pla d'Habitatge i de la normativa que regula els habitatges amb protecció pública
- Venciment pactat en el present contracte
- Pèrdua de l'autonomia funcional de l'arrendatari, valorant-se i ponderant-se aquesta pels serveis socials de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès segons el barem corresponent del Departament de Treball, Afers Socials i Família.

Quan la finalització del contracte es produeixi per desistiment de la part arrendatària, aquest haurà d'avisar per escrit a l'arrendador de manera que en quedi deguda constància, amb un mínim de 30 dies naturals d'antelació. En cas contrari, perdrà automàticament la fiança legal dipositada.

SETZENA: La part arrendatària autoritzarà i permetrà que l'arrendador o els tècnics que aquest designi accedeixin a l'habitatge a fi de verificar el compliment de les seves obligacions, en especial les de manteniment i ocupació de l'habitatge.

DISSETENA.- La part arrendatària es compromet i s'obliga a complir les normes reguladores del règim de comunitat establertes per PROMUSA en la corresponent escriptura que es lliuren en aquest acte.

La part arrendatària es compromet i s'obliga a no tenir comportaments que impliquin un deteriorament de l'habitatge i/o d'elements comuns ni a tenir comportament que suposin una molèstia per a la resta de veïns d'acord amb allò estipulat a la secció de veïnatge de l'Ordenança Municipal de Convivència Ciutadana Reguladora dels Usos de les Vies i dels Espais Públics.



DIVUITENA.- De conformitat amb l'article 25 de la LAU, l'arrendatari renúncia al dret d'adquisició preferent en el cas que es transmeti l'entitat arrendada.

DINOVENA.- Es pacta expressament per tot el període de vigència de l'arrendament, com a CONDICIÓN RESOLUTÒRA EXPLÍCITA, incórrer en qualssevol dels supòsits que es detallen a continuació:

- Haver falsejat la part arrendatària les dades exigides per accedir a un habitatge amb protecció oficial o bé per obtenir els beneficis i els ajuts establerts.
- No destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent.
- No ocupar l'habitatge per part de la part arrendatària a partir dels 3 mesos de la data del seu lliurament.
- L'execució d'obres sense permís o la realització d'activitats que provoquin la pèrdua del nivell d'habitabilitat de l'habitatge, així com la realització de qualsevol obra no autoritzada per l'arrendador.
- El lloguer de l'habitatge a tercers o qualsevol altra situació que impliqui la seva cessió d'ús.
- L'incompliment de les obligacions de gestió, conservació i manteniment de l'habitatge.
- L'obstrucció o la negativa a subministrar dades o a facilitar les funcions d'informació, vigilància o inspecció.

Cas que la part arrendatària incorri en qualsevol dels supòsits relacionats anteriorment donarà lloc de ple dret a la resolució d'aquest contracte, amb pèrdua de la quantitat satisfeta a Promusa corresponent a la fiança legal obligatòria així com l'import de l'aval i/o dipòsit efectuat.

VINTENA.- D'acord el que estableix l'Article 13 del Reglament General de Protecció de Dades, l'informem que les seves dades seran tractades per a la gestió de la relació contractual i la prestació dels serveis relacionats . El Responsable de Tractament és SPM Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès SA (PROMUSA).

Les dades seran comunicades als departaments competents a aquests efectes de la Generalitat de Catalunya, INCASÒL o altres administracions públiques de conformitat amb les disposicions legals i reglamentàries aplicables en cada moment o de disposar del seu consentiment inequívoc, segons el cas.

Podran accedir a les seves dades l'administrador de finques que porti la gestió de l'edifici i tercers necessaris per tal de realitzar totes les gestions i serveis que corresponguin.

Promusa informa que procedirà a tractar les seves dades de manera lícita, lleial, transparent, adequada, pertinent, limitada, exacta i actualitzada. PROMUSA 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 més informació consulti la política de privacitat de PROMUSA a <https://www.promusa.cat/politica-de-privacitat/>



Així mateix s'informa de la possibilitat d'exercir els seus drets d'accés, rectificació, supressió i la resta dels seus drets mitjançant la remissió d'un escrit dirigit adreçar presencialment o per correu ordinari a PROMUSA, passeig de Francesc Macià, núm. 16- 20, 08172 - Sant Cugat del Vallès o mitjançant instància genèrica de la seu electrònica , indicant "Exercici de drets RGPD" .

VINT-I-UNENA.- Ambdues parts acorden sotmetre les divergències que poguessin sorgir de la interpretació i compliment d'aquest contracte a la Jurisdicció dels Jutjats i tribunals de Rubí, mentre els de Sant Cugat del Vallès no entrin en funcionament i en aquests últims quan aquests existeixin, amb renúncia expressa al seu propi fur cas que fos un altre.

I com a prova de conformitat amb el contingut d'aquest contracte, ambdues parts el signen per duplicat en exemplars del mateix valor i efecte, en el lloc i la data que l'encapçala.

Per Promusa
Jordi Núñez Martínez

La part arrendatària

CONDICIONS PARTICULARS**1.- DADES DE LA PART ARRENDATÀRIA**

«tractament_2»	«Nom_Sollicitant» «Cognom_Sollicitant»
NIF	«NIF__NIE_Sollicitant»
«tractament_3»	«Nom_Cosollicitant» «Cognom_Cosollicitant»
NIF	«NIFNIE_Cosollicitant»

2.- DADES DE L'HABITATGE

Adreça	«EXP_08B001218»
Població	08172 Sant Cugat del Vallès
m² útils	«m2»

3.- DADES DE L'ARRENDAMENT

Data d'inici	«data»
Data primer pagament	
Renda mensual inicial	«lloguer»€
Despeses Generals i de manteniment de l'edifici*	«Desp_Comunitàries»€
Tributs*	
Total a pagar	«TOTAL»€
Compte corrent de la domiciliació	«IBAN»
Núm. Registre Qualificació energètica	0QRN3YNF6
Referència cadastral	
Núm. CUPS (per contractar la electricitat)	
Mes de referència per l'actualització	Mes del contracte
Import de la fiança	«FIANÇA»€

** de les despeses generals i de manteniment així com dels tributs, es farà una previsió inicial a l'espera de conèixer els imports reals en el moment de les seves liquidacions.*

4.- PERSONES AUTORITZADES A OCUPAR L'HABITATGE

Estan autoritzats a ocupar l'habitatge el/s titular/s del contracte i la/es persona/es que a continuació es relaciona/en:

5.- ALTRES CONDICIONS PARTICULARS DEL CONTRACTE

La total promoció d'habitatges s'ha realitzat per S.P.M. PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLÈS, SA (PROMUSA) atenent a uns específics interessos socials respecte la part arrendatària.



L'objectiu d'aquesta promoció és dotar a les persones majors de 65 anys d'un habitatge adequat a les seves necessitats, fomentant la màxima independència personal, la vida comunitària i la integració social.

6.- MANUAL D'ÚS I MANTENIMENT DE L'EDIFICI

En aquest acte es lliura a la part arrendatària un document en el que consten les garanties, les característiques i les normes d'ús i manteniment de les instal·lacions i elements de l'edifici. La part arrendatària manifesta rebre el citat manual i s'obliga al seu compliment.

7.- RÈGIM DE COMUNITAT

En aquest acte es lliura a la part arrendatària fotocòpia de les normes de Règim comunitari d'obligat compliment.

Per Promusa
Jordi Núñez Martínez

La part arrendatària
«Nom_Sollicitant» «Cognom_Sollicitant»

«Nom_Cosollicitant» «Cognom_Cosollicitant»