

En Arroyomolinos a ..... de .....de 201

## REUNIDOS

**DE UNA PARTE**, D. Oscar Gómez Rojo mayor de edad, vecino a estos efectos y para todas las comunicaciones relativas a este contrato, en Madrid, Calle Serrano nº 32, 3º-E, con NIF 50838672R.

D. Oscar Gómez Rojo actúa en nombre y representación, en su condición de Representante, de la compañía mercantil **BIMARAN PARLA S.A.**, domiciliada en Madrid, Calle Serrano nº 32 3º-E, con NIF A-83233775, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en Madrid, el 15 de febrero de 2002, ante el Notario D. Salvador Barón Rivero, bajo el número 947 de su protocolo, y denominada de ahora en adelante **ARRENDADOR** o parte arrendadora.

**Y DE OTRA**, Don / doña **NOMBRE APELLIDO APELLIDO**, con DNI nº **XXXXXXXX-X**, *estado civil*, y con domicilio en la Avenida de la Unión Europea, **Portal, Planta, Letra**, 28939, Arroyomolinos, Madrid, en adelante **ARRENDATARIO** o parte arrendataria.

Reconociéndose mutuamente capacidad legal suficiente para formalizar y suscribir el presente contrato de **ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA con OPCIÓN A COMPRA**, acogida al régimen legal de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, lo llevan a efecto con sujeción a las siguientes

## EXPONEN

**PRIMERO.-** Bimaran Parla S.A., es titular en pleno derecho de la vivienda sita en Arroyomolinos (Madrid) Promoción denominada Residencial Europa, Avenida Unión Europea 61-71, portal **XX**, planta **XX**, letra **X** y que se halla distribuida en diversas estancias, con una superficie útil de **XX** metros cuadrados, una superficie útil computable, a efectos del Decreto 11/2005 de 27 de enero de la Comunidad de Madrid, de **XX** metros cuadrados y una superficie total construida con repercusión de elementos comunes de **XX** metros cuadrados. Tiene vinculada la plaza de garaje nº **XXX** del sótano **X** con una superficie útil de **XX** metros cuadrados, una superficie útil computable, a efectos del Decreto 11/2005 de 27 de enero de la Comunidad de Madrid, de **XX** metros cuadrados y una superficie total construida con repercusión de elementos comunes de **XX** metros cuadrados y el trastero nº **XX** del portal **XX** con una superficie útil de **XX** metros cuadrados, una superficie útil computable, a efectos del Decreto 11/2005 de 27 de enero de la Comunidad de Madrid, de **XX** metros cuadrados y una superficie total construida con repercusión de elementos comunes de **XX** metros cuadrados.

**TÍTULO.-** En virtud de Escritura Pública de Declaración de Obra Nueva otorgada ante el Notario de Madrid Don Salvador Barón Rivero de fecha 14 de diciembre de 2010, número 1.752 de orden de Protocolo.

**CARGAS Y GRAVÁMENES.-** Gravada con Hipoteca otorgada por Caja de Ahorros de Salamanca y Soria a la Sociedad Bimaran Parla S.A, ante el Notario del Ilustre

Colegio de Madrid Don Salvador Barón Rivero, de fecha 11 de febrero de 2008, número de orden de protocolo 204 y posteriormente ampliada en escritura otorgada por el Notario del Ilustre Colegio de Madrid Don José Grau Linares, de fecha 6 de febrero de 2009 y protocolo 193.

**INSCRIPCIÓN.-** En el Registro de la Propiedad nº1 de Navalcarnero, al Tomo **XXXXXX**, Libro **XXX**, Folio **XXX**, Finca nº **XXXXXX**

**REFERENCIA CATASTRAL.- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**SEGUNDO.-** Que dicha vivienda y sus anejos, se encuentra sujeta al régimen de viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes (VPPA OCJ), con expediente de Calificación Definitiva número 10-CV-202.4/2008.

**TERCERO.-** Que es voluntad de Don / doña **NOMBRE APELLIDO APELLIDO**, con DNI **XXXXXXXX-X** convertirse en **ARRENDATARIO** del inmueble anteriormente citado y sus correspondientes anejos inseparables.

En virtud de lo anteriormente expuesto, ambas partes formalizan el presente Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra, que desarrollan a través de las siguientes

### **ESTIPULACIONES**

#### **PRIMERA.- RÉGIMEN APLICABLE.**

El presente contrato de arrendamiento se celebra al amparo de lo dispuesto en la vigente Ley 29/1.994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, sometido de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I (artículos 1 a 5), IV (artículos 36 y 37) y V (artículos 38 a 40) de la misma. Además, por tratarse de un arrendamiento de vivienda, se rige por lo dispuesto en el Título II (artículos 6 a 28) a excepción del artículo 8 de dicha Ley, (con prioridad de lo pactado en los casos en que la propia norma lo autorice); en su defecto, por la voluntad de las partes expresada en el contrato; y supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. Y todo ello, con pleno sometimiento a las prescripciones y limitaciones que para ambas partes derivan de la legislación autonómica aplicable por ser objeto del contrato una Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid en régimen de Arrendamiento con opción de compra para jóvenes.

Esta legislación autonómica aplicable está constituida por el Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda con Protección Pública; así como la que regula las Ayudas económicas a actuaciones protegidas en materia de vivienda con protección pública del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 2005–2008, Decreto 12/2005, de 27 de enero.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto 11/2005, de 27 de enero, se incluyen, con carácter obligatorio, las siguientes cláusulas:

- a) Que la vivienda ésta sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección previsto en el citado Decreto, y por consiguiente, las

- condiciones de utilización serán las señaladas en la Calificación Definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.
- b) Que el promotor/arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.
  - c) Que el promotor/arrendador se obliga a entregar al arrendatario un ejemplar del contrato o título, debidamente visado por la Consejería competente en materia de vivienda.
  - d) Que el arrendatario se obliga a ocupar la vivienda en el plazo de tres meses a partir de la entrega de llaves salvo que medie justa causa.
  - e) Que el contrato se celebra al amparo de la 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.
  - f) Que el subarriendo total o parcial de la vivienda, plaza de garaje y trastero así como la cesión de los mismos, está expresamente prohibido, y su incumplimiento dará lugar a la resolución del contrato.

El arrendatario manifiesta que cumple con las condiciones de acceso a la vivienda protegida objeto del presente contrato, y con carácter específico que sus ingresos no excedan del 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), así como que no es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda sujeta a algún régimen de protección pública en todo el territorio nacional o sobre una vivienda libre en toda la Comunidad de Madrid; no será de aplicación los dos requisitos anteriores en los casos de sentencia de separación o divorcio cuando, como consecuencia ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar, caso contrario aceptar la resolución del presente contrato.

En el caso que se denegase el visado del contrato por la Consejería competente en materia de vivienda, se entenderá que el arrendatario no cumple las condiciones de acceso a dicha vivienda, por lo que será causa de resolución automática del contrato de arrendamiento.

## **SEGUNDA.- OBJETO**

Es objeto del presente arrendamiento la finca descrita en el Expositivo I compuesta por vivienda/trastero/garaje, otorgando al arrendatario el derecho de uso y disfrute de la misma, así como de las dependencias comunes y accesorias, quien lo toma a su entera y plena satisfacción, y en el estado físico y de conservación en que se encuentra; manifiesta la arrendataria tener perfecto conocimiento del mismo y aceptarla.

La finca arrendada se entrega al ARRENDATARIO libre de mobiliario y enseres, a excepción de la instalación de cocina que se detalla en el Anexo I.

## **TERCERA.- DESTINO**

Es objeto del arrendamiento la finca anteriormente señalada, con cuanto le es inherente o se cede expresamente como accesorio a la misma, como lo son la plaza de garaje y trastero señalados, y habrá de destinarse exclusivamente a vivienda que constituya el domicilio habitual y permanente del arrendatario, quedando expresamente prohibido el subarriendo –incluso parcial- y la cesión, así como el mantenerla habitualmente desocupada y dedicarla a segunda residencia o a cualquier otro uso.

Se considera domicilio habitual y permanente cuando la vivienda no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería Competente en materia de vivienda.

No se podrá desarrollar en el inmueble ningún tipo de profesión, oficio o pequeña industria doméstica sin previo consentimiento expreso y escrito de la Arrendadora.

El incumplimiento por el arrendatario de las anteriores obligaciones y prohibiciones dará lugar a la resolución del contrato de arrendamiento a instancia del arrendador o del organismo administrativo competente y en su caso a las sanciones previstas en la vigente Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.

La citada finca es designada por el arrendatario, a partir de este momento, como su domicilio a todos los efectos del contrato y en especial a los de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones dimanantes del mismo o reconocidos en la Ley.

A los oportunos efectos legales, y según lo establecido en los artículos 2, 12, 15, 16 y 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994) el arrendatario declara que en la finca arrendada convivirán con él de forma habitual y permanente las personas que se relacionan a continuación, comprometiéndose a notificar al arrendador cualquier variación al respecto

<b>Nombre y Apellidos</b>	<b>DNI</b>	<b>Parentesco</b>

#### **CUARTA.- ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se regula el régimen jurídico de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid, así como el artículo 11 del Decreto 12/2005 de 27 de enero, y la Disposición Adicional Única, de la Orden 1578/2005, de 11 de mayo, reguladora de las bases para la concesión de las ayudas económicas prevista en el Plan de vivienda 2005-2008 de la Comunidad de Madrid, el presente contrato lo es de alquiler con opción de compra.

Para el ejercicio de la opción de compra se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, conforme a su redacción dada por Decreto 59/2013, de 18 de julio

Los principales efectos legales de esta calificación son:

- a) Que la renta inicial anual que luego se establecerá es de **XXXXXXXXXXXXXX** EUROS (**X.XXX,XX€**), y no es superior al 7 por ciento del precio máximo de venta que figura en la Calificación Definitiva.
- b) Que el Arrendatario podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante siete años a contar desde su calificación definitiva.
- c) Que el precio de venta de la vivienda y anejos vinculados, objeto de contrato de arrendamiento, en el momento de ejercitarse la opción de compra, será el resultado de multiplicar la superficie útil de la vivienda computable, a efectos del Decreto 11/2005 de 27 de enero de la Comunidad de Madrid y anejos por el precio máximo de venta por metro cuadrado útil que figure en la calificación definitiva, por un coeficiente de actualización que será igual a 2, minorando de la cantidad resultante el 50 por ciento de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta

El precio de venta resultante del párrafo anterior es el precio máximo de venta establecido por la Comunidad de Madrid de acuerdo al Real Decreto 11/2005 de 27 de enero.

- d) Como consecuencia de lo anterior, se pacta expresamente lo siguiente:

El inquilino podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante siete años a contar desde su calificación definitiva. En los tres meses anteriores el arrendatario deberá notificar de forma fehaciente al arrendador su decisión de ejercerla. Llegado el vencimiento de la correspondiente anualidad sin haberse efectuado la indicada notificación caducará la posibilidad de ejercer el derecho.

Efectuada la notificación por la que el arrendatario manifiesta su intención de ejercer la opción de compra deberá procederse a la escrituración de la correspondiente compraventa en un plazo máximo de sesenta días naturales, a contar desde el día siguiente a la indicada notificación, para lo cual será requisito necesario que el Arrendatario se encuentre al corriente del pago de todas cantidades que según el presente contrato le corresponde abonar así como de las rentas que se hubieran generado hasta el momento de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa.

En el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, la Arrendataria, abonará a la Arrendadora, mediante transferencia o ingreso en el número de cuenta que facilitará la arrendadora ó mediante cheque bancario conformado, la totalidad del precio de la vivienda y anejos establecido en el apartado c).

Una vez otorgada dicha escritura pública deberá remitirse copia simple de la misma a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación en el plazo de quince días desde su otorgamiento.

Los gastos e impuestos derivados del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán por cuenta del comprador a excepción de las plusvalías que serán conforme Ley.

A los efectos meramente informativos, se citan como tales:

- IVA, al tipo vigente en el momento de la entrega de la vivienda.
  - Impuestos de Actos Jurídicos Documentados para la operación de compraventa al tipo vigente en el momento de la entrega.
  - Honorarios notariales y registrales por la operación de compraventa, sujetos a los aranceles de aplicación.
- e) Que la resolución del contrato de arrendamiento, por cualquier causa imputable al arrendatario ó por su voluntad de desistimiento unilateral, con anterioridad al plazo establecido para el ejercicio del derecho de opción de compra, determinará la extinción de este derecho.
- f) La opción de compra se concede con carácter gratuito y por tanto sin pactarse prima alguna.
- g) La opción de compra es personalísima e intransmisible a terceras personas.
- h) El arrendatario perderá el derecho de opción de compra concedida en el supuesto de que, por cualquier causa, deje de ser el titular arrendatario de la vivienda sobre la que se concede dicho derecho.
- i) La transmisión de los inmuebles se realizará libre de cargas y gravámenes ó en el estado de carga hipotecaria en que se encuentre en ese momento.

#### **QUINTA.- DURACIÓN**

El plazo máximo de duración del presente contrato se ha pactado por un plazo de SIETE AÑOS y UN MES a contar desde el otorgamiento de la calificación definitiva por la Comunidad de Madrid.

Por todo ello, el plazo de duración del contrato de arrendamiento será el que reste hasta completar el máximo (siete años y un mes desde la calificación definitiva), a contar desde la puesta a disposición de las fincas.

A estos efectos, se incorpora al presente contrato de arrendamiento, como anexo inseparable II copia de la calificación definitiva.

Llegado el vencimiento del contrato, y para el exclusivo supuesto de que el arrendatario ejercitara la opción de compra, el presente contrato quedará prorrogado por un plazo máximo de 90 días naturales (30 días para ejercitar la opción a compra más 60 días para

suscribir documento público) y en todo caso hasta el momento de otorgarse Escritura Pública, el arrendatario abonará la renta correspondiente a este período.

Las partes acuerdan expresamente que llegada la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, es decir, transcurridos SIETE AÑOS Y UN MES desde el otorgamiento de la calificación definitiva por la Comunidad de Madrid, pasada esa fecha máxima sin ejercitar la opción de compra, el contrato de arrendamiento quedará finalizado con carácter retroactivo a la fecha indicada, sin que la ocupación de la vivienda durante ese período o cualquier posterior suponga aquiescencia del arrendador y produzca tácita reconducción ó cualquier tipo de prórroga legal del contrato de arrendamiento. En ese momento el arrendatario deberá abandonar el inmueble, sin necesidad de requerimiento expreso del arrendador, dejándolo vacío y expedito de todo mobiliario y enseres y en el mismo estado que cuando lo ocupó, con la única excepción del desgaste normal derivado del uso habitual de la vivienda.

#### **SEXTA.- RENTA Y SU ACTUALIZACIÓN.**

La renta inicial estipulada por las partes para el plazo de duración pactado es de **XXXXXXXXXXXX** EUROS ( **XXX,XX** €) mensuales, más **XXXXXXXX** EUROS ( **XX,XX** €) mensuales, en concepto de I.V.A., calculado al tipo impositivo del 10%.

Esta renta es el siete por ciento (7%) del precio máximo de venta de la vivienda y anejos vinculados que figura en la calificación definitiva.

El pago de la renta y su correspondiente IVA, deberá efectuarse por meses anticipados, antes del día cinco de cada mes, mediante atención al recibo de pago, que en la cuenta corriente que al efecto designa la arrendataria:

#### **NÚMERO DE CUENTA**

La renta vigente, será actualizada por el arrendador al inicio del segundo año de duración del contrato, y así sucesivamente anualmente, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad inmediata anterior a la variación porcentual al alza experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último Índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato (y que se ha señalado en el encabezamiento) y para las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

Teniendo en cuenta que la actualización anual de la renta se halla referenciada al Índice de Precios al Consumo, si esta referencia desapareciera o se modificase su actual contenido, el Índice sucesor a utilizar será, en primer lugar, el que, en su caso, fije la normativa que a tal efecto se promulgue; en su defecto, el que venga a sustituir al inicialmente establecido según la práctica del mercado; y, en defecto de los anteriores, aquél que, mediante acuerdo de las partes, permita asegurar el deseado equilibrio de prestaciones.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que la parte interesada lo notifique a la otra por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando la oportuna certificación del Instituto Nacional de estadística o haciendo referencia al Boletín Oficial en que se haya publicado, siendo también válida la notificación efectuada por el arrendador mediante nota en el recibo del pago de la mensualidad precedente.

#### **SÉPTIMA.- SERVICIOS Y SUMINISTROS**

Los servicios o/y suministros con que cuenta o pueda contar la finca arrendada y que quedan reflejados en los Estatutos de la Comunidad, como generales o comunes de la misma y no susceptibles de individualización, correspondientes al Conjunto Urbanístico y sus servicios, serán por cuenta y cargo del arrendatario, en cuanto que es éste el que disfruta o puede disfrutar de los mismos, sin que la no utilización de alguno de ellos le exima del correspondiente pago.

El arrendatario, por tanto, deberá abonar al arrendador, además de la renta inicial o actualizada que proceda, el coste real de estos servicios y/o suministros generales o comunes mas el IVA, cuyo importe viene reflejado en el presupuesto anual de estos servicios y será en función de sus cuotas de participación: general, de viviendas y de garajes.

Esta cantidad sufrirá la variación conforme al coste real de los servicios y suministros contratados al efecto.

Los servicios o/y suministros con que cuenta o pueda contar la finca arrendada como particulares o privativos de la misma, tales como agua fría, agua caliente, electricidad, gas, calefacción, teléfono y cualquier otro similar, serán de cuenta y cargo del arrendatario, así como los de contratación individual y alta a su nombre de tales servicios y suministros con las correspondientes compañías suministradoras o empresas autorizadas por el arrendador para realizar estos trabajos, y los de la instalación, conservación, reparación y sustitución de los respectivos contadores y demás elementos necesarios de las instalaciones en las condiciones exigidas en cada momento por dichas compañías para la prestación del servicio o suministro de que se trate.

Asimismo, el arrendatario viene obligado a satisfacer los arbitrios, servicios, tributos e impuestos que recaigan sobre la vivienda arrendada o que afecten a la misma (tales como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles...), prorrateándose por mensualidades para el supuesto de tratarse de años naturales incompletos.

#### **OCTAVA.- CONSERVACIÓN, OBRAS Y RESPONSABILIDAD.**

El ARRENDATARIO declara encontrar el piso en estado de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación. Asume la obligación de entregar la vivienda en las condiciones que se la encontró sin otros desperfectos que los propios del uso normal de la vivienda conforme al fin descrito en el presente contrato.

El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la finca arrendada en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil (esto es, cuando tenga su origen en la conducta dolosa,

culposa o negligente del arrendatario o de las personas que con él convivan o de las que deba responder) o se trate de pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario.

El arrendador está obligado, asimismo, a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento durante todo el tiempo del contrato, si bien no responderá de las perturbaciones de mero hecho causadas por un tercero, respecto de las cuales el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.

El arrendatario está obligado a usar la finca arrendada con la debida diligencia y destinándola al uso pactado, así como a devolverla, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo el deterioro producido por el tiempo o por causa inevitable. El arrendatario deberá respetar lo dispuesto al respecto en la legalidad vigente y en las normas establecidos en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios del edificio (reglamento y régimen interno en cuanto al uso y disfrute de los elementos y servicios comunes), quedándole expresamente prohibidos el cambio de destino, las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas e ilícitas, la realización de daños causados dolosamente, y la de obras no consentidas por escrito del arrendador que modifiquen la configuración o provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la finca o de sus accesorios, siendo en todo caso de su cargo las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario. Entre éstas se incluyen expresamente las relativas al alumbrado, enchufes, carpinterías, persianas, cisternas, griferías, llaves y demás válvulas, así como a las instalaciones existentes en la cocina y cuartos de baño (bañeras, sanitarios, etc.).

A este efecto, se une al presente contrato copia de los Estatutos de la Comunidad, que el arrendatario declara recibidos y conocer en todos sus extremos.

El arrendatario está obligado, asimismo, a poner en conocimiento inmediato del arrendador, la necesidad de reparaciones que éste deba realizar (a cuyos solos efectos deberá facilitarle la verificación directa, por sí o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda), así como toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o abiertamente prepare en la finca arrendada, siendo responsable en ambos casos de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al arrendador.

El ARRENDATARIO deberá dar cuenta inmediata de cualquier accidente que afecte a la finca arrendada, siendo responsable de los perjuicios que ocasionen por retrasos en sus avisos, comprometiéndose a permitir la entrada en la finca al ARRENDADOR o personas por él autorizadas para efectuar las inspecciones necesarias.

En atención a la Calificación de Vivienda Protegida queda totalmente prohibido la realización de cualquier tipo de obra en la vivienda sin previa autorización de la Arrendadora y la obtención de Permiso por parte de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid.

## **NOVENA.- PUESTA A DISPOSICIÓN**

La puesta a disposición de los inmuebles objeto de arrendamiento se producirá una vez que contemos con la conformidad a su expediente por parte de la Oficina de la Vivienda de la Comunidad Autónoma de Madrid, documentándose dicho acto a través de la

suscripción del correspondiente “Acta de entrega de posesión y puesta a disposición de los inmuebles”.

#### **DÉCIMA.- FIANZA.**

El arrendatario ha abonado al arrendador la cantidad equivalente a una mensualidad de renta, como fianza a que se refiere el artículo 36,1 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994.

La fianza no eximen al arrendatario del cumplimiento de sus obligaciones arrendaticias, especialmente la de pago de la renta y las demás cantidades cuyo pago haya asumido o le corresponda en el plazo, modo y lugar pactados y no tienen eficacia alguna para eludir los efectos del incumplimiento previstos en el artículo 27 de la mencionada Ley ,ni tampoco para enervar el desahucio que se fundamente en el incumplimiento de la señalada obligación.

La presente fianza se regularizará en el IVIMA conforme a la normativa prevista para el régimen concertado.

Esta cantidad queda sujeta a cubrir las responsabilidades en que pueda incurrir el arrendatario con el arrendador por deterioros que se produzcan en el inmueble, salvo lo que se produzcan como consecuencia del uso normal, impago de rentas o cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia.

Le será devuelta al arrendatario a la finalización del plazo de duración del contrato de arrendamiento acordado en este documento, previa constatación del arrendador de que la finca se halla en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresa en el párrafo anterior.

#### **UNDÉCIMA.- DESISTIMIENTO DEL CONTRATO**

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que haya transcurrido al menos seis meses desde la fecha de firma del presente contrato, siempre que se lo comunique por escrito al arrendador con una antelación mínima de un mes y haciéndose cargo del importe del alquiler desde la comunicación, hasta la fecha de rescisión.

Las partes pactan en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta.

#### **DUODÉCIMA.- GASTOS E IMPUESTOS.**

Todos los gastos que genere el otorgamiento del presente contrato serán abonados por el Arrendatario, al igual que los derivados del otorgamiento de Escritura Pública de Compraventa que serán de cargo del adquirente.

El presente contrato de arrendamiento con opción a compra tiene la consideración de prestación de servicios y por tanto sujeta al IVA del tipo del 10% vigente a estas fechas,

por tanto las rentas a abonar mensualmente llevarán su IVA, los demás gastos repercutidos que se realicen al arrendatario (Servicios, Suministros comunes, Paso de Carruajes, IBI o cualquier otro concepto) llevarán IVA o no de acuerdo a la fiscalidad vigente en el momento de efectuar el pago.

### **DECIMOTERCERA.- FUERO**

Las partes acuerdan someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento de este contrato, a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales competentes por razón del lugar que radica el inmueble.

Y en prueba de conformidad, ratificándose en su contenido, ambas partes firman las presentes condiciones anexas al contrato de arrendamiento, por quintuplicado, en el lugar y fecha indicados en su encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO