

ARRENDAMENT DELS HABITATGES PER A PERSONES JOVES PROPIETAT DE L'EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PIMHA

1.- Objecte del contracte:

L'**objecte** d'aquest contracte és l'arrendament individual de cadascun dels pisos propietat de la societat mercantil Promotora Igualadina d'Habitatges, S.L. (PIMHA), a persones joves per tal que el destinin a domicili habitual i permanent.

Aquests plecs de condicions també seran d'aplicació en el cas que posteriorment algun d'aquests pisos quedi buit i s'arrendi a una de les persones que conformi la llista d'espera que es regula més endavant, mentre no s'aprovi un nou plec regulador de l'arrendament d'aquests pisos.

Descripció dels pisos:

Tipologia d'habitatges:

- Grup A.- Habitatges amb una sola habitació
- Grup B.- Habitatges amb dues habitacions
- Grup C.- Habitatges amb tres o més habitacions
- Grup D.- Habitatges adaptats

2.- Codi de l'activitat i necessitats administratives a satisfer:

La codificació corresponent de la nomenclatura de la Classificació de Productes per Activitats (**CPA-2002**), aprovada per RD 331/2003, de 14 de març, és la següent: 70.201 (serveis de lloguer d'habitatges propis).

Les **necessitats administratives** a satisfer mitjançant el contracte és la necessitat d'accés a un habitatge a un preu econòmic per part de la població

jove, la qual és una necessitat d'interès públic i general i que entra dins l'àmbit de competències de PIMHA, de conformitat amb el que disposen els seus estatuts.

3.- Grups d'adjudicació per tipologia d'habitatges:

Atesa la diversa tipologia dels habitatges es faran 4 grups d'adjudicació:

Grup A – Sol·licituds per a habitatges d'una habitació.

Grup B – Sol·licitants per a habitatges de dues habitacions.

Grup C - Sol·licitants per a habitatges de tres o més habitacions.

L'ocupació d'aquests habitatges (A,B i C) serà d'una unitat familiar i pel que fa al nombre de persones –que composin la unitat familiar en qüestió- i que puguin ocupar els habitatges corresponents, s'estarà als criteris normatius en vigor en cada moment.

Grup D – Sol·licitants d'habitatge adaptat. Sol·licitants amb certificat emès per l'ICASS en què consti la mobilitat reduïda i necessitat d'habitatge adaptat. L'ocupació màxima d'aquest habitatge serà en virtut dels criteris esmentats anteriorment.

Cada aspirant podrà estar en un sol grup d'adjudicació.

4.- Renda de lloguer. Altres obligacions dels arrendataris i fiança

4.1 Renda.

4.1.1.- Habitatge amb Protecció Oficial.- En els habitatges amb protecció oficial de PIMHA, la **renda** ve fixada pel Decret 454/2004, de 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004/2007, i va en relació amb la superfície de l'habitatge.

Els preus seran fixats segons el barem que hagi marcat la Generalitat de Catalunya en el moment de formalitzar la convocatòria d'arrendataris per part de la Promotora (arrendador).

Aquest imports seran per cada pis i per any de contracte. Acabat el primer any, en els anys successius, s'aplicarà la variació de l'IPC Nacional a la renda.

En el cas que es produeixin adjudicacions amb posterioritat a aquesta convocatòria, el preu inicial de la contractació serà, com a màxim, el resultat de l'última revisió de preus per als habitatges amb protecció oficial.

4.1.2. Habitatges de renda lliure –sense protecció oficial.

La renda serà la que fixi i determini, lliurement, l'òrgan d'administració per a cada habitatge, atenent a l'equilibri financer de la promoció.

En ambdós supòsits el preu comprèn el lloguer del pis i dels espais comuns de l'immoble.

El preu s'abonarà fraccionat en dotze **mensualitats**.

4.2 Els llogaters es faran càrrec, a parts iguals, de la quantitat que es determini amb periodicitat mensual per subvenir a la totalitat de les despeses comunitàries de les que sigui tributària la comunitat de propietaris, segons allò disposat a l'article 9. e) de la Llei de Propietat Horitzontal [*gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.*] De les quantitats esmentades que hagin estat lliurades per aquest concepte per part de l'arrendatari, no se'n produirà liquidació ni cap devolució, de manera que en allò que excedeixi de les despeses recurrents i produïdes en l'exercici, seran destinades al fons de reserva de la comunitat. L'expressada quantitat, que serà assimilada a la renda, serà, així mateix, objecte de revisió anual d'acord amb l'IPC, en els mateixos termes i condicions que s'ha establert *supra*.

Així mateix, els arrendataris assumiran i es faran càrrec de qualsevol altra despesa comunitària que es giri per la comunitat de propietaris amb caràcter extraordinari, per atendre despeses o actuacions aprovades, en la proporció corresponent a l'habitatge objecte de l'arrendament.

D'altra banda, també es repercutirà als arrendataris aquelles quantitats autoritzades per la normativa vigent aplicable (com són la part corresponent de l'Impost sobre Béns Immobles i la taxa per recollida d'escombraries).

4.3. Fiança

Els arrendataris prestaran una **fiança** equivalent a la renda d'un mes; i complementaran la garantia esmentada, amb caràcter convencional, mitjançant aval o lliurament de quantitat equivalent a –fins a un màxim de sis mesos de renda.

La fiança podrà respondre del pagament de la renda i de les despeses comunitàries, dels perjudicis causats per l'incompliment de les obligacions contractuals i dels danys que puguin originar-se en l'immoble.

Aquesta garantia és retornarà, una vegada resolt el contracte, quan hagi transcorregut el termini de garantia de dos mesos i s'hagi acomplert satisfactòriament el contracte.

4.4 Els arrendataris es comprometen:

- a destinar el pis a habitatge habitual i permanent
- a no sobrepassar el nombre d'habitants aconsellat
- a que l'habitatge només l'ocupin persones físiques
- a pagar la renda pactada i les altres obligacions de caràcter econòmic que es preveuen en aquests plecs i en el corresponent contracte.
- A ocupar efectivament l'habitatge com a màxim en el termini de 3 mesos des del seu lliurament.
- al compliment del contracte d'arrendament annex a aquests plecs.

- Totes les persones que habitin, juntament amb l'arrendatari, no podran superar l'edat de 35 anys, llevat que es tracti del cònjuge o parella de fet, degudament inscrita en el registre corresponent.
- A posar en coneixement de l'arrendador, en el termini màxim de cinc dies hàbils des de la producció de les incidències, la necessitat de realitzar obres de conservació.
- facilitar a l'arrendador la verificació de l'estat de l'habitatge i admetre i facilitar l'execució de les obres de reparació o conservació quan aquesta no pugui raonablement diferir-se en el temps.
- la realització de totes les reparacions necessàries per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat pròpies de l'ús convingut, llevat que el deteriorament sigui imputable a l'arrendatari.
- la realització de les reparacions conseqüència del deteriorament per l'ús ordinari de l'habitatge i tots els elements arrendats.
- adoptar totes les mesures convenientes i necessàries per tal d'evitar danys a causa d'escapaments, fuites, etc. i ha de realitzar, a càrrec seu totes les reparacions que exigeixi el desgast de l'habitatge per l'ús ordinari, com les que a títol enunciatiu es relacionen a continuació:
 - a) el manteniment, conservació i neteja de terra i la pintura de parets, portes i finestres.
 - b) substitució de vidres trencats
 - c) Manteniment de les aixetes, substitució dels golfos, corredisses, frontisses i manetes de portes i finestres, etc.
 - d) manteniment o substitució de cordes, cintes o corretges de persianes, panys, claus, interruptors, endolls, fusibles, timbres, i les instal·lacions fixes que serveixin per a connectar aparells de tot tipus.
 - e) el manteniment regular, amb productes no agressius, de qualsevol mena d'aparells (calderes, radiadors, campana extractora, fogons de la cuina, etc.) i instal·lacions sanitàries

f) El desembussament i la neteja dels conductes de desguàs d'aigüeres, rentamans, banyera o dutxa, etc.

- permetre i facilitar l'actuació i entrada a l'habitatge amb caràcter immediat i no superior a cinc dies hàbils des de la recepció de la notificació de verificació o actuació per part de l'arrendadora.

5.- Requisits específics per participar en la licitació/selecció

5.1- Requisits obligatoris:

Poden aspirar a ser arrendataris dels habitatges esmentats les persones que compleixin els requisits següents:

- Tenir l'**edat** entre els 18 i els 29 anys
- No ser propietari ni titular d'un dret real d'ús o gaudi de cap altre habitatge
- Els seus **ingressos bruts** no poden superar dues vegades i mitja el Salari Mínim Professional per a majors de 18 anys. D'altra banda, si la renda anual a pagar representa més d'un 40% dels ingressos anuals bruts de la persona que resulta adjudicatària, s'exigirà **un aval complementari** d'import equivalent a UNA anualitat de renda. Aquest aval es mantindrà vigent fins que no es demostrï que la renda anual a pagar no suposi aquest impacte en els ingressos de l'adjudicatari que s'indica en aquest paràgraf.
- Per als aspirants als habitatges del grup D, a més dels anteriors, certificat emès per l'ICASS, en què consti la mobilitat reduïda i la necessitat d'habitatge adaptat.
- Els estrangers no comunitaris han de tenir residència legal i permanent a Espanya.

5.2- Elements de preferència

Conferirà preferència per a l'adjudicació de l'arrendament, la circumstància prèvia i coetània a la sol·licitud de l'arrendament de l'empadronament a Igualada, sempre que aquesta circumstància sigui concurrent en la persona interessada, en el moment de fer la sol·licitud.

Per graduar el grau de preferència es tindrà en compte el temps, continuat, d'empadronament i residència a Igualada, a comptar des de la presentació de la sol·licitud, anterior a la mateixa, de manera que tindrà preferència la major antiguitat de l'empadronament per bé que, a partir de set anys d'antiguitat s'equipararan totes les sol·licituds pel que fa aquest element.

En el cas d'haver-hi alguna interrupció o lapse temporal en què el sol·licitant hagués estat empadronat fora d'Igualada, el còmput es farà del període continuat d'empadronament immediatament anterior a la sol·licitud.

6.- Convocatòria de selecció d'arrendataris

El Consell d'Administració de PIMHA acordarà la **convocatòria** per a la selecció d'arrendataris. La convocatòria estarà oberta dins del termini de vint-i-sis dies naturals, a partir de l'endemà d'ésser publicitada.

En les sol·licituds es farà constar per quin grup d'habitatges s'opta: el grup A-habitatges d'una habitació, grup B-habitatges de dues habitacions, grup C-habitatges de tres o més habitacions i grup D- habitatge adaptat.

En el cas que un mateix sol·licitant opti a més d'un grup comportarà la pèrdua del dret de participar en totes les licitacions.

El plec de condicions reguladores se sotmetrà a informació pública dins d'un termini de vint dies hàbils, a comptar de l'endemà d'ésser publicitada. En el cas que no es presentin al·legacions al plec de condicions, aquest restarà aprovat definitivament, sense necessitat d'adoptar cap acord exprés. Cas que es presentin al·legacions al plec, hauran de ser resoltes pel Consell d'Administració de la Societat.

L'adjudicació resta condicionada a l'aprovació definitiva del plec de condicions, de manera que si es presenten al·legacions, aquesta s'ajornarà quan resulti necessari.

7.- Sol·licitud:

7.1 Cada aspirant omplirà una sol·licitud, d'acord amb el model que consta per annex I a aquest plec.

Juntament amb aquest imprès es presentarà la documentació que tot seguit s'indicarà. Aquesta documentació (original o fotocòpia compulsada) es presentarà dins d'un sobre, al registre de les oficines de PIMHA.

A. Documents administratius:

1) Document Nacional d'Identitat de la persona física que concorre a aquesta convocatòria en nom individual, o altre document que reglamentàriament el pugui substituir. En cas d'actuar mitjançant un representant haurà també de presentar el DNI d'aquest i el document públic que acrediti l'esmentada representació validat a l'efecte.

2) Testimoni judicial, certificació administrativa o declaració responsable del sol·licitant atorgada davant d'una autoritat administrativa, notari públic o organisme professional qualificat, de no estar incurs en cap de les prohibicions per a contractar amb l'Administració, assenyalades en els arts 15 a 20 del TRLC. (Annex II)

3) **Declaració responsable** de trobar-se al corrent del compliment de les **obligacions tributàries i amb la Seguretat Social** imposades per les disposicions vigents. En aquest cas, la justificació acreditada de l'esmentat requisit, mitjançant certificació administrativa positiva de l'entitat corresponent, haurà d'aportar-se abans de l'adjudicació pel sol·licitant o

sol·licitants proposats com adjudicatari del contracte, justificació que hauran d'aportar en el termini màxim de cinc dies hàbils. A efectes d'aquest termini, la comunicació a l'interessat o interessats es realitzarà mitjançant escrit de l'administració de PIMHA amb avís de rebuda de la recepció del mateix.

Si no s'ha optat per la declaració responsable prevista en el punt anterior, **certificació administrativa positiva d'estar al corrent en el compliment de les obligacions tributaries i amb la Seguretat Social**, expedida en la forma i pels òrgans previstos en el RD 1098/ 2001, de 12 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques. Aquesta certificació té una validesa de 6 mesos, des de la seva expedició.

En el cas que l'aspirant no pugui tenir obligacions pendents amb la Seguretat Social, per no ser o haver estat empresa ni estigui obligat a trobar-se d'alta en la Seguretat Social, haurà de presentar una declaració responsable en aquest sentit.

La certificació d'estar al corrent de les obligacions tributaries establerta en el paràgraf anterior, podrà ser substituïda per l'autorització feta a l'Ajuntament d'Igualada segons model que s'adjunta al present plec (Annex II).

4) Certificació administrativa positiva d'estar al corrent de les Obligacions Tributaries amb l'Ajuntament d'Igualada Aquesta certificació té una validesa de 6 mesos des de la seva emissió(Annex I). .

En qualsevol cas, aquest certificat s'aportarà d'ofici per la Intervenció Municipal.

5) autorització a PIMHA per tal que, per mitjà de l'Ajuntament d'Igualada, pugui recollir dades a l'agència tributària d'estar al corrent en el compliment de les seves obligacions tributaries (contractes amb les administracions públiques) (Annex IV).

Quan la documentació s'envii per correu, el sol·licitant haurà de justificar la data d'imposició de remissió a l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació la remissió de l'oferta mitjançant telèfon, fax o telegrama en el mateix dia. No serà admesa la documentació si es rebuda per l'òrgan de contractació amb posterioritat a la data i hora de la finalització del termini assenyalat a l'anunci. Transcorreguts, no obstant, deu dies següents a l'esmentada data sense haver-se rebut la documentació, aquesta no serà admesa en cap cas.

B) Documentació justificativa de l'acompliment dels requisits específics per poder participar en la licitació:

Per **justificar els ingressos** obtinguts el darrer any (documentació obligatòria):

- 1.- **Declaració jurada** conforme no s'és propietari ni titular d'un dret d'ús de cap altre habitatge (Annex III).
- 2.- El requisit complementari d'**empadronament** (ho comprovarà PIMHA d'ofici).
- 3.- Quan escaigui, certificat de mobilitat reduïda i necessitat d'habitatge adaptat emès per l'Institut Català d'Assistència i Serveis Socials (ICASS).

2.- Per **justificar els ingressos** obtinguts el darrer any (documentació complementària):

- imprès de declaració de la renda del darrer any fiscal liquidat o similar.
- 3 últimes nòmines o documents de cobrament pel treball. En cas que es treballi per compte propi, darrera liquidació de l'IVA i de l'IRPF trimestral (impresos 300 i 110)
- certificat de vida laboral, expedit per l'Administració de la Seguretat Social.
- contracte laboral

8. Contractació

La contractació es durà a terme segons allò previst en les instruccions internes de contractació.

9.- Adjudicació

Una vegada seleccionats els arrendataris, i sempre que hagin presentat tota la documentació necessària, en especial l'aval si en tenen l'obligació, la Comissió tècnica elevarà, a l'òrgan competent, proposta d'adjudicació dels arrendaments.

L'aval serà requerit a l'arrendatari, el qual haurà de ser aportat dins dels set dies hàbils següents al requeriment. Termini que serà prorrogable, a petició de l'interessat, sempre que concorri causa justificada.

Aquells participants dels processos de selecció d'arrendataris i/o persones que estiguin a la llista de sol·licitants d'habitatge que els hagi estat adjudicat un habitatge de PIMHA i que no estiguin empadronats a Igualada en el moment de l'adjudicació, hauran de fer-ho prèviament a la formalització del contracte d'arrendament.

Tots els arrendataris als quals els hagi sigut adjudicat un habitatge, hauran d'estar empadronats a la ciutat d'Igualada durant tot el període de vigència del contracte d'arrendament.

10.- Formalització

10.1 Els adjudicataris hauran de formalitzar el contracte d'arrendament (segons model annexat a aquest plec), dins del termini de quinze dies, a comptar de l'endemà de la data en què siguin notificats de l'acord d'adjudicació.

10.2 La manca de signatura del contracte privat, dins del termini establert en aquest plec, donarà lloc, a instàncies de la part arrendadora, a la resolució de l'adjudicació, sens perjudici que es pugui prorrogar el termini, si concorre causa justificada .

10.3 Si s'hagués de resoldre l'adjudicació o es produís una renúncia, el nou adjudicatari ocuparà el pis del renunciant.

11. Termini d'execució

11.1. El contracte d'arrendament tindrà una durada d'**un any**, prorrogable obligatòriament per a l'arrendador i potestativament per a l'arrendatari d'any en any fins a un màxim de cinc.

Passats els cinc anys el contracte esdevindrà totalment improrrogable.

11.2. En el cas que el llogater no estigui interessat en la continuació del contracte fins als cinc anys previstos en el paràgraf anterior, haurà de notificar per escrit a l'arrendador la seva decisió, amb un mes d'antelació com a mínim al mes que vol resoldre l'arrendament i en data últim dia de mes.

12. Llistes d'espera:

12.1 Els aspirants que no han obtingut habitatge passaran a formar part d'una llista d'espera general de totes les promocions de PIMHA.

En el cas que es seleccioni un nou arrendatari de la llista d'espera, es comprovarà que es continuen complint els requisits necessaris segons les bases.

12.2 D'altra banda, qualsevol persona podrà inscriure's en la llista d'espera general de les promocions de PIMHA, que quedarà ordenada en primer lloc amb els aspirants que compleixin un major nombre d'anys d'empadronament consecutiu a la ciutat d'Igualada (atenent al què diu el punt 5.2 del present plec de condicions) i en segon lloc a la prioritat en el temps en el registre d'entrada de la sol·licitud d'habitatge de PIMHA.

La llista d'espera de les promocions de PIMHA s'actualitzarà periòdicament atenent al criteri anterior.

12.3 Els aspirants que hagin estat seleccionats com a arrendataris d'un habitatge propietat de PIMHA hi renunciïn, i/o per causa imputable als mateixos, no formalitzin i no perfeccionin el contracte no podran optar a un pis de la societat, ni per tant inscriure's a la llista d'espera, durant un període de 3 mesos a comptar des de l'últim requeriment que els hi hagi estat formulat.

12.4- El sistema de llista d'espera expressat, es supeditarà i pot quedar modificat en concordança a l'aprovació i funcionament del Registre de Sol·licitants d'habitatge protegit per part de la Generalitat de Catalunya, a partir del moment en que l'esmentat acte i normativa siguin executius, en què esdevindran aplicables respecte dels habitatges objecte de la present regulació.

Disposició transitòria

Els plecs de condicions d'arrendament dels habitatges propietat de PIMHA ubicats a la Plaça del Rei i al C/ Soledat queden sense efecte i l'adjudicació

dels habitatges es regularà per les condicions expressades en aquest plec a partir de la seva aprovació per l'òrgan de contractació.

Igualada, 24 de setembre de 2008

ANNEX I

MODEL DE SOL.LICITUD

....., amb DNI/NIF, amb domicili a, al carreri amb telèfon, fax.....) i e-mail,

EXPOSO: Estic interessat/da en l'arrendament d'un pis propietat de la Societat Mercantil Promotora Igualadina Municipal d'Habitatges, SL (PIMHA, SL) d'entre els del **grup** (grup A d'una habitació, grup B de dues habitacions, grup C de tres o més habitacions i grup D habitatge adaptat)

Manifesto que compleixo amb els requisits exigits en el plec de condicions regulador i em comprometo, cas de resultar adjudicatari/ària, a complir amb totes les obligacions derivades del plec de condicions i del contracte d'arrendament.

Autoritzo a PIMHA,S.L. per tal de sol·licitar les dades d'empadronament a l'Ajuntament d'Igualada.

Accepto plenament el plec de condicions i les obligacions que d'aquest se'n derivin com a sol·licitant i com adjudicatari, si ho fos.

Per tot l'exposat,

SOL.LICITO: Prendre part en la licitació per a la contractació de l'arrendament d'un pis propietat de PIMHA, S.L.. d'entre els del **grup**

*Juntament amb aquesta sol·licitud acompanyo, original o fotocòpia compulsada de la documentació prevista en la clàusula 7.1. del plec de condicions regulador, que en el meu cas és la següent:
(marcar-les amb una creu):*

Fotocopia DNI

- Declaració responsable de no estar incurs en cap de les prohibicions per a contractar amb l'Administració, assenyalades en els arts. 15 a 20 del TRLC i de trobar-se al corrent amb les obligacions Tributàries i amb la seguretat Social (Annex II)
- Imprès de la declaració de la renda del darrer any fiscal
- Contracte laboral
- 3 darreres nòmines o documents de cobrament pel treball
- Certificat de vida laboral, expedit per l'Administració de la Seguretat Social.
- Declaració jurada conforme no s'és propietari ni titular d'un dret d'ús de cap altre habitatge (Annex III)
- autorització** a PIMHA per tal que, per mitjà de l'Ajuntament d'Igualada, pugui recollir dades a l'agència tributària d'estar al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries (contractes amb les administracions públiques) (Annex IV).

- Certificat emès per l'Institut Català d'Assistència i Serveis Socials (ICASS) on consti la **mobilitat reduïda i necessitat d'habitatge adaptat**

Igualada,

Signatura de l'interessat"

ANNEX II

Jo, amb DNI, que participo en el procés d'adjudicació d'un pis propietat de PIMHA, S.L.

DECLARO RESPONSABLEMENT:

- 1- No estar incurs en cap de les prohibicions per a contractar amb l'Administració assenyalades en els arts 15 a 20 del TRLC aprovat per Decret Legislatiu 2/2000.**
- 2- Trobar-me al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents, en la forma que es determini reglamentàriament**

Igualada, de de 200...

Firma de l'interessat/ada:

ANNEX III

..... amb DNI, que participo en el procés d'adjudicació d'un pis propietat de PIMHA, S.L.

Declaro sota promesa o jurament conforme no sóc propietari ni titular d'un dret d'ús de cap altre habitatge

Igualada, de de 200.....

Firma de l'interessat/ada:

ANNEX IV

MODEL D'AUTORITZACIÓ DE LA PERSONA INTERESSADA PERQUÈ PIMHA, PER MITJÀ DE L'AJUNTAMENT D'IGUALADA, PUGUI RECOLLIR DADES A L'AGÈNCIA TRIBUTÀRIA D'ESTAR AL CORRENT EN EL COMPLIMENT DE LES SEVES OBLIGACIONS TRIBUTÀRIES (CONTRACTES AMB LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES)

La persona sotasignada autoritza a PIMHA per tal que per mitjà de l'Ajuntament d'Igualada sol·liciti de l'Agència Estatal d'Administració Tributària les dades relatives al **compliment de les seves obligacions tributàries** per comprovar el compliment dels requisits establerts en el Reial decret legislatiu 2/2000 i altra normativa de desplegament, en el procediment de contractació administrativa: arrendament d'un pis propietat de la societat.

Aquesta autorització s'atorga exclusivament per al procediment esmentat anteriorment, i en aplicació del que disposa la disposició addicional quarta de la Llei 40/1998, de 9 de desembre, per la qual es permet, prèvia autorització de la persona interessada, la cessió de les dades tributàries que necessitin les AA.PP. per al desenvolupament de les seves funcions.

A.- DADES DEL CONTRACTISTA

COGNOMS I NOM / RAÓ SOCIAL	
NIF:	SIGNATURA (SOLAMENT EN EL CAS DE PERSONES FÍSQUES)

Igualada,

NOTA: l'autorització concedida per la persona signant pot ser revocada en qualsevol moment mitjançant un escrit adreçat a PIMHA o a l'Ajuntament d'Igualada.

CONTRACTE D'ARRENDAMENT

Qualificació Protecció Oficial: -----

Igualada, ----- de 200.....

REUNITS

D'una part Conseller Delegat de la societat PROMOTORA IGUALADINA MUNICIPAL D'HABITATGES (PIMHA), en endavant l'arrendador;

D'altra part, amb DNI, domiciliat a Igualada,, en endavant l'arrendatari/l'arrendatària

Es reconeixen mútuament la capacitat legal per atorgar aquest acte i

MANIFESTEN

I.- Que PIMHA és titular de l'habitatge situat a Igualada.....

II.- Que l'arrendador, després d'una convocatòria pública per a l'adjudicació d'habitatges, ha seleccionat el compareixent com a arrendatari de l'habitatge esmentat.

III.- Que la Sr^{la}. ha verificat l'estat de l'habitatge i el troba de conformitat i en perfecte estat d'ús i habitació.

III.- Que una i altra part volen formalitzar l'arrendament d'aquest habitatge amb els drets i obligacions que comporta, per la qual cosa signen aquest contracte, que està integrat per les següents

CLÀUSULES

Primera.- Objecte d'arrendament. Condicions de l'habitatge

És objecte d'aquest arrendament l'habitatge descrit en l'antecedent primer, el qual es destinarà exclusivament a domicili permanent i habitual de l'arrendatari.

A més, també és objecte d'aquest contracte, pel fet de trobar-se vinculats a l'habitatge amb caràcter accessori, els elements i serveis següents:

- el traster que es troba a la sotacoberta
- els elements comuns de l'immoble, en règim d'ús com a tals.

L'arrendatari manifesta conèixer l'estat en què es troba l'habitatge i el troba en perfectes condicions d'ús i es compromet a retornar-lo en el mateix estat.

Segona.- Durada de l'arrendament

El contracte d'arrendament comença a regir el dia de de i tindrà una durada d'un any, prorrogable obligatòriament per a l'arrendador i potestativament per a l'arrendatari d'any en any fins a un màxim de cinc.

Transcorregut el termini màxim de 5 anys, el contracte es resoldrà automàticament, sense possibilitat de pròrroga.

En el cas que el llogater no estigui interessat en la continuació del contracte fins als cinc anys previstos en el paràgraf anterior, haurà de notificar per

escrit a l'arrendador la seva decisió, amb un mes d'antelació com a mínim al mes que vol resoldre l'arrendament.

Tercera.- Renda. Forma de pagament. Actualització de la renda

Per a la primera anualitat es fixa la renda en € al mes, que s'abonarà per endavant, dins dels primers cinc dies de cada mes.

La renda s'abonarà per domiciliació bancària.

Cada any de vigència del contracte, la renda pactada serà objecte d'actualització en funció de la variació percentual de l'Índex General Nacional del Sistema d'Índex de Preus de Consum experimentada en els dotze mesos immediatament

anteriors a la data de cada actualització, referida a la Comunitat Autònoma de Catalunya, i tenint com a mes de referència per a la primera actualització el corresponent a l'últim índex publicat en la data de celebració del contracte i, en les successives, el que correspongui a l'últim aplicat.

Estableixen les parts que la primera actualització de la renda es produirà en el rebut del mes de febrer de 2009 en relació a la variació experimentada en l'any anterior, comunicant-se a l'arrendatari mitjançant nota en el rebut que incorporarà també la variació corresponent al mes de gener.

La renda a revisar serà la total que s'estigui pagant en el moment de cada revisió, és a dir, la renda actualitzada resultant de la revisió immediatament anterior.

Quarta.- Fiança

L'arrendatari presta fiança per la quantitat de€

La quantitat lliurada es correspon, pel que fa al import de€ a la fiança legal que s'expressa a l'article 36 de la Llei d'Arrendaments Urbans, equivalent a una mensualitat de renda.

Pel que fa a la resta, això és, la quantitat de€ es satisfà per l'arrendatari en concepte de fiança convencional o pactada addicionalment per les parts i que garanteix, així mateix, l'estat de conservació de l'habitatge, així com les quantitats de les que respon i es fa càrrec la part arrendatària per qualsevol concepte vinculat a l'arrendament.

Aquest document constitueix i té els efectes de rebut de la quantitat esmentada, lliurada en concepte de garantia.

La total fiança constituïda, respon del pagament de la renda i de les despeses comunitàries, així com de pagaments pendents dels subministraments de l'habitatge en el període contractual, i, en tot cas, dels perjudicis causats per l'incompliment de les obligacions contractuals i dels danys que puguin originar-se en l'immoble.

Cinquena.- Reparacions necessàries.

El llogater està obligat a posar en coneixement de l'arrendador, en el termini màxim de cinc dies hàbils des de la producció de les incidències, la necessitat de realitzar obres de conservació a l'habitatge llogat, i ha de facilitar a l'arrendador la verificació de l'estat de l'habitatge i admeti l'execució de l'obra quan aquesta no pugui raonablement diferir-se en el temps.

És obligació de l'arrendador la realització de totes les reparacions necessàries per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat pròpies de l'ús convingut, llevat que el deteriorament sigui imputable a l'arrendatari.

És obligació de l'arrendatari la realització de les reparacions conseqüència del deteriorament per l'ús ordinari de l'habitatge i tots els elements arrendats.

El llogater resta obligat a adoptar totes les mesures convenientes i necessàries per tal d'evitar danys a causa d'escapaments, fuites, etc. i ha de realitzar, a càrrec seu totes les reparacions que exigeixi el desgast de l'habitatge per l'ús ordinari, com les que a títol enunciatiu es relacionen a continuació:

A) el manteniment, conservació i neteja de terra i la pintura de parets, portes i finestres.

b) substitució de vidres trencats

c) Manteniment de les aixetes, substitució dels golfos, corredisses, frontisses i manetes de portes i finestres, etc.

d) manteniment o substitució de cordes, cintes o corretges de persianes, panys, claus, interruptors, endolls, fusibles, timbres, i les instal·lacions fixes que serveixin per a connectar aparells de tot tipus.

e) el manteniment regular, amb productes no agressius, de qualsevol mena d'aparells (calderes, radiadors, campana extractora, fogons de la cuina, etc.) i instal·lacions sanitàries

f) El desembussament i la neteja dels conductes de desguàs d'aigüeres, rentamans, banyera o dutxa, etc.

Sisena.- Obres de l'arrendatari

L'arrendatari no pot realitzar, sense el consentiment exprés i escrit de l'arrendador, obres que modifiquin la configuració de l'habitatge, dels trasters o dels espais comuns.

La realització d'obres incontestades pot comportar la resolució del contracte i exigir la reposició de les coses a l'estat anterior o, si l'arrendador ho prefereix pot conservar la modificació efectuada sense que l'arrendatari pugui reclamar cap indemnització.

Setena.- Obres de millora.

L'arrendatari resta obligat a admetre la realització, per part de l'arrendador, de les obres de millora, l'execució de les quals no pugui raonablement diferir-se fins a la conclusió de l'arrendament. En aquest cas, l'arrendatari haurà de permetre i facilitar l'actuació i entrada a l'habitatge amb caràcter immediat i no superior a cinc dies hàbils des de la recepció de la notificació de l'actuació per part de l'arrendadora.

Vuitena.- Subministraments: Altes i pagaments

Serà responsabilitat de l'arrendatari donar-se d'alta dels subministraments (llum, aigua, telèfon) i de l'abonament de l'alta i les quotes corresponents als serveis, l'adquisició o lloguer dels comptadors necessaris, les despeses de conservació de les instal·lacions dels subministraments i el cost de les modificacions que s'hi hagin de fer per determinació de les companyies subministradores, organisme o autoritat competent.

Prèviament a la resolució del contracte per qualsevol de les causes en què es produeixi, l'arrendatari haurà de donar de baixa els contractes relatius a l'habitatge objecte de l'arrendament, respecte de les diferents companyies subministradores amb les que hagués contractat el servei, i ho haurà d'acreditar documentalment, per tal de poder reintegrar-se de la fiança dipositada.

Novena.- Impostos. Altres despeses

Amb independència de la renda pactada, l'arrendatari resta obligat al pagament de:

- a) La quantitat de€, cada mes, destinades a sufragar les despeses comunitàries, i de les que en serà tributària la comunitat de propietaris, segons allò disposat a l'article 9. e) de la Llei de Propietat Horitzontal [*gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios,*

cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.] De les quantitats esmentades que hagin estat lliurades per aquest concepte per part de l'arrendatari, no se'n produirà liquidació ni cap devolució, de manera que en allò que excedeixi de les despeses recurrents i produïdes en l'exercici, seran destinades al fons de reserva de la comunitat. L'expressada quantitat, que serà assimilada a la renda, serà, així mateix, objecte de revisió anual d'acord amb l'IPC, en els mateixos termes i condicions que s'ha establert *supra*.

- b) Qualsevol altra despesa comunitària que es girés per la comunitat de propietaris amb caràcter extraordinari, per atendre despeses o

actuacions aprovades, en la proporció corresponent a l'habitatge objecte de l'arrendament.

- c) Tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a l'habitatge arrendat, com també els augments que per aquest concepte es produeixin.
- d) L'import total de la quota de l'Impost sobre Béns Immobles que recau sobre la finca en la proporció que correspon a l'habitatge, i els augments que anualment experimenti. El pagament es podrà fer fraccionat i constarà com a concepte separat a la renda.
- e) La taxa d'escombraries, que també es pagarà com a concepte separat de la renda.

Desena.- Prohibicions i obligacions de les parts.

Sense autorització expressa i escrita de l'arrendadora, es prohibeix:

- a) Realitzar obres
- b) La realització en l'habitatge d'activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites ni de cap altre tipus.
- c) Emmagatzemar objectes a l'habitatge, a l'escala i a la terrassa.
- d) Sotsarrendar l'habitatge o cedir-lo sigui de forma gratuïta o onerosa.
- e) La tinença d'hostes
- f) La instal·lació a la façana, finestres o terrasses d'elements que modifiquin la uniformitat o l'estètica de l'immoble.
- g) La utilització dels elements comuns de forma abusiva o de manera que privi la dels altres ocupants de l'immoble.
- h) La tinença d'animals (gossos, gats i altres)

De manera particular, es deixa constància expressa i, així mateix, es coneix i s'accepta per l'arrendatari, que l'arrendament ho és amb caràcter personalíssim respecte de la part arrendatària que atorga i formalitza el present contracte i que, per tant, l'ocupació màxima del departament arrendat, a l'empara d'aquest títol es limita al titular de l'arrendament i com a màxim [*número de persones/tipologia d'habitatge*].

L'ocupació de l'habitatge, o l'ús i/o habitació d'una persona no contemplada en aquest contracte, esdevindrà causa automàtica i expressa de resolució contractual de l'arrendament. En aquest sentit, i sense perjudici d'altres mitjans probatoris esdevindrà acreditació i prova automàtica i definitiva de l'incompliment d'aquesta condició, l'empadronament d'un número superior de persones en l'habitatge objecte de l'arrendament.

L'arrendatari resta obligat a permetre l'accés a l'habitatge a persones dependents o designades per l'arrendadora, per tal de verificar l'estat de l'immoble i l'exercici de les facultats contractuals, sempre que sigui requerit en aquest sentit per l'arrendadora, i en el termini màxim de cinc dies des de la recepció de la notificació en aquest sentit.

Onzena.- Resolució del contracte

Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per les causes previstes en l'article 27 de la Llei d'arrendaments urbans i per les previstes en l'article 1.569 del Codi civil.

També s'instarà la seva resolució per haver-se fet evident que no es complien els requisits establerts en el plec de condicions per a la selecció dels arrendataris i adjudicació dels habitatges que haguessin estat determinants en aquell moment.

Desena.- Normativa del contracte

Aquest contracte s'atorga de conformitat amb la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, i es regeix de forma imperativa pel seu títol II, per les clàusules del plec de condicions regulador i, supletòriament, pel Codi civil i la restant normativa complementària.

I en prova de conformitat signen ambdues parts el present contracte per duplicat, a Igualada, en el dia i lloc que consta en l'encapçalament.

L'ARRENDADOR

L'ARRENDATARI/ÀRIA

.....

.....

Diligència:
Text aprovat pel Consell d'Administració de
la Promotora Igualadina Municipal
d'Habitatges, S.L., en sessió celebrada el
24/09/2008