

# CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE

D'una part, **DIPUTACIÓ DE BARCELONA**, amb NIF núm. P0800000B, representada per delegació de la Presidència, per l'Il·lma. Sra. Pilar Díaz Romero, presidenta delegada de l'Àrea de Serveis Generals i Transició Digital, fent ús de les atribucions que li han estat conferides en virtut del punt cinquè, apartat II.1.a.2) del Decret de Presidència de nomenament i delegació de l'exercici de les competències de la Presidència en favor dels/de les presidents/es delegats/des d'àrea, diputats/des delegats/des de matèria i diputats/des adjunts/es d'àrea i de matèria, núm. 9902, de 26 de juliol de 2023 (publicat al BOPB de 28 de juliol de 2023), modificat parcialment pel Decret de Presidència núm. 9916, de 31 de juliol de 2023 (publicat al BOPB de 2 d'agost de 2023) i pel Decret de Presidència núm. 10050, de 4 d'agost de 2023 (publicat al BOPB de 7 d'agost de 2023).

En endavant, també, indistintament, la part ARRENDADORA.

D'altra part, la senyora **M** **A** **I B**, amb NIF núm. ....

En endavant, també, indistintament, la part ARRENDATÀRIA.

## ANTECEDENTS

La Diputació de Barcelona és propietària de l'habitatge situat al c. Riera Blanca, 94, Sobreàtic 1a, de L'Hospitalet de Llobregat, que consta inscrit a l'Inventari de béns de la corporació amb els codis d'actiu F172901 i F172902, amb la naturalesa jurídica de bé patrimonial.

Ambdues parts es reconeixen la capacitat legal necessària per a contractar i per a obligar-se i convenen formalitzar aquest **CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE**, que es regirà de conformitat amb les condicions annexes que es transcriuen incorporades a aquest contracte, i dels pactes següents:

## PACTES

### Primer. Objete del contracte

L'objecte d'aquest contracte és regular l'arrendament de l'habitatge del carrer Riera Blanca, 94, Sobreàtic 1a, de L'Hospitalet de Llobregat, que consta inscrit a l'Inventari de béns de la corporació amb els codis d'actiu F172901 i F172902, amb la naturalesa jurídica de bé patrimonial.

Superfície útil registre propietat: 47,45 m<sup>2</sup> distribuïts: superfície interior 42,20 m<sup>2</sup>, terrassa (10,50 m<sup>2</sup>) 50%: 5.25 m<sup>2</sup>.

Superfície útil plànols: 45,66 m<sup>2</sup> distribuïts: superfície interior 43,01 m<sup>2</sup>, terrassa (5,31 m<sup>2</sup>) 50%: 2,65 m<sup>2</sup>.

Referència cadastral: 6906909DF2860F0032GI

Dades registrals: finca núm. 31972/A del Registre de la Propietat de L'Hospitalet núm. 5, inscrita al foli 63, llibre i volum 432 de l'arxiu. IDUFIR: 08083000093816

Cèdula d'habitabilitat: CHB04295223001, vàlid fins 18/08/2038

Certificat qualificació energètica: Qualificació G (consum energia 365 kWh/m<sup>2</sup> any), registre MYKCHJ92T, vàlid fins 17/07/2028.

### **Segon. Entrada en vigor i durada del contracte**

Aquest contracte entra en vigor l'1 d'abril de 2023, pel termini de set anys, fins el 31 de març de 2030.

### **Tercer. Renda**

El preu de l'arrendament és de cinc-cents trenta-un euros amb seixanta cèntims (531,60 €) al mes, que es meritara a partir de l'1 d'abril de 2023.

A més de la renda pactada, es repercuteix a la part arrendatària la part d'IBI i serveis de la finca. A la data de formalització del contracte el detall dels imports són:

IBI..... 24,32 €/mes any 2023

Serveis finca..... 32,00 €/mes any 2023

La renda s'actualitzarà d'acord amb el que es preveu a la condició annexa 15a.

### **Quart. Estat habitatge**

La part arrendatària declara conèixer les característiques i l'estat de conservació de l'habitatge, a les quals presta conformitat alhora que s'obliga a conservar-lo en perfecte estat.

### **Cinquè. Inexistència de vulnerabilitat de la part arrendatària**

Es reconeix la inexistència de situació de vulnerabilitat de la part arrendatària als efectes previstos als articles 439.6 i 441.5 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, i als articles 6 i 7 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, no essent necessari, en cas d'incompliment de les seves obligacions, la investigació de la situació de vulnerabilitat de la part arrendatària, tenint en compte el reconeixement de la no concurrència, eximint de la seva constatació en el procediment judicial que es desitgi incoar.

Als efectes de justificació de la seva solvència econòmica i financera, la part arrendatària aporta la documentació següent:

- Declaració de la renda corresponent a l'exercici 2022.
- Els fulls de salari corresponents als mesos de març, abril i maig de 2023.

En aquest sentit, la part arrendatària autoritza a la part arrendadora a fer servir els documents que acrediten la no vulnerabilitat davant l'Administració que correspongui en cas d'incompliment de les seves obligacions.

Així mateix, en cas d'esdevenir necessari, la part arrendatària autoritza a la part arrendadora a sol·licitar informació davant l'Administració escaient sobre la seva vulnerabilitat.

### **Sisè. Notificacions i comunicacions**

La pràctica de notificacions, comunicacions i requeriments derivats d'aquesta contractació es realitzarà, de manera preferent, a través de mitjans electrònics, designant la part arrendatària a tal efecte les dades següents:

- Adreça correu electrònic:
- Telèfon mòbil:

Les comunicacions de la part arrendatària amb la part arrendadora s'efectuaran a través de la Seu electrònica de la Diputació de Barcelona, actualment disponible en aquest enllaç:

[https://seuelectronica.diba.cat/sol\\_licitud-general2.asp](https://seuelectronica.diba.cat/sol_licitud-general2.asp)

Opcionalment, també es poden presentar mitjançant tramesa postal o personalment al Registre General de la corporació de Can Serra, ubicat a Rambla de Catalunya, núm. 126 de Barcelona.

### **CONDICIONS ANNEXES AL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'HABITATGE SITUAT AL CARRER RIERA BLANCA NÚM. 94, SOBREÀTIC 1A, DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT**

- 1a.** El termini de durada del present contracte és de set anys i comença a regir a partir del dia 1 d'abril de 2023.

D'acord amb el que estableix l'article 11 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (en endavant LAU), la part arrendatària té dret a desistir del contracte transcorreguts al menys sis mesos, i per fer-ho ho ha de comunicar a la part arrendadora amb una antelació mínima de trenta dies i l'indemnitzarà amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vigor per cada any del contracte que quedi per complir. Els períodes de temps inferiors a l'any comportaran la part proporcional de la indemnització. Aquesta indemnització únicament és aplicable fins a la finalització del termini de vigència del contracte inicial.

D'acord amb el que estableix l'article 10.1 de la LAU, arribada la data de venciment del contracte o de les seves pròrroques, transcorreguts com a mínim set anys, si cap de les parts notifica a l'altra, al menys amb quatre mesos de pre-avis en el cas de la part arrendadora i de dos mesos en el cas de la part arrendatària, la seva voluntat de no renovar-lo, el contracte es prorrogarà obligatòriament per períodes anuals fins a un màxim de tres més, llevat que la part arrendatària comuniqui a la part arrendadora amb un més d'antelació a la data de finalització de qualsevol de les anualitats, la voluntat de no renovar-lo.

Una vegada finalitzat el termini de durada del present contracte, així com els períodes de pròrroga previstos a la normativa vigent al moment de la seva formalització, el contracte podrà quedar reconduït, de mes en mes, de conformitat al que disposa l'art. 1566 del Codi civil.

Atesa la circumstància excepcional de l'adjudicació directa del contracte d'arrendament, a la finalització del termini de temps legal del contracte inicial, la corporació licitarà l'arrendament de l'habitatge pel procediment de concurs públic o prendrà l'acord o resolució que escaigui sobre el destí i ús del bé patrimonial.

- 2a.** L'objectiu d'aquest contracte és llogar, exclusivament, per a ser destinat a l'habitatge permanent de la part arrendatària, no podent instal·lar-hi cap comerç, indústria, ni tan sols manual, ni oficina o despatx professional, ni dedicar-lo a activitats turístiques com és el cas dels apartaments turístics. La propietat declina qualsevol tipus de responsabilitat que es pugui meritjar en cas de no respectar-se aquesta prohibició.
- 3a.** És exclusivament objecte d'arrendament la superfície situada dins les parets de l'habitatge, quedant expressament exclosa la façana, les parts laterals de l'entrada, el terrat i el vestíbul de l'escala.
- 4a.** Queda convingut, amb renúncia expressa de les parts al que disposa l'article 25 de la LAU, que si es dona el cas de vendre l'habitatge arrendat com a finca independent, la part arrendatària no tindrà dret a adquirir-lo preferentment.
- 5a.** Convenen les parts que, una vegada transcorreguts els set primers anys de duració del contracte, si l'habitatge fos alienat a terceres persones, el present contracte seria extingit.
- 6a.** La part arrendatària d'acord amb el que disposa l'article 8 de la LAU, es compromet obligatòriament a no sotsarrendar totalment ni en part, ni cedir l'habitatge arrendat sense el consentiment exprés i per escrit de la part arrendadora. Si la part arrendatària incomplís aquesta condició, la part arrendadora podrà resoldre el contracte.
- 7a.** La part arrendatària declara conèixer les característiques i l'estat de conservació de l'habitatge i acceptar-les expressament, com també la seva qualificació urbanística i els usos administratius permesos, i es compromet a conservar-lo en perfecte estat.

- 8a.** L'adquisició, conservació, reparació o substitució dels comptadors de subministrament i l'import del consum, són a compte i a càrrec exclusiu de la part arrendatària.

L'habitatge es lloga en l'estat actual de les connexions generals, i ramals o línies existents que hi corresponguin, per als subministraments dels que pot gaudir l'immoble.

La part arrendatària podrà concertar, amb les respectives companyies subministradores tots o alguns dels subministraments dels que pot gaudir l'immoble, amb total indemnitat de la propietat.

Si s'hagués de realitzar qualsevol modificació, a les instal·lacions generals de la finca o a les particulars de l'habitatge arrendat, el seu cost serà íntegrament a càrrec de la part arrendatària, cas d'interessar-li i desitjar seguir amb el corresponent subministrament, però haurà de sotmetre a la propietat, prèviament, per a la seva aprovació, l'informe i el projecte de les variacions que en cada cas hagin d'ésser realitzades, exigides per les respectives companyies subministradores.

- 9a.** També són a compte i a càrrec de la part arrendatària les despeses ocasionades pels desperfectes que es produeixin, és a dir, vidres, panys, altres estris i utensilis de les instal·lacions, el seu adequat manteniment, les despeses de conservació i reparació de les instal·lacions d'aigua, gas, electricitat, calefacció, instal·lacions sanitàries i de serveis, escalfador, antena T.V. i, particularment, tots els desguassos, embussos, arranament de la cuina, aigüeres, safareig, aire condicionat, i les seves canonades, i també la conservació, reparació i substitució de persianes, cas de gaudir d'aquests utensilis i instal·lacions. Així com el manteniment i revisió de les instal·lacions tèrmiques de climatització de l'habitatge, d'acord amb allò que preveu el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis, aprovat pel Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol.
- 10a.** La propietat queda exempta de tota mena de responsabilitats per la manca de qualsevol subministrament.
- 11a.** La part arrendatària es fa directament i exclusivament responsable, i eximeix de tota mena de responsabilitat a la propietat, pels perjudicis que puguin produir-se a persones, animals o coses, derivats d'instal·lacions per als serveis i subministraments de l'habitatge arrendat. Amb la finalitat de què quedi coberta la responsabilitat abans referida, la part arrendatària s'obliga a contractar una pòlissa de Responsabilitat Civil, que haurà de presentar a la propietat en un termini màxim de 30 dies comptadors des de la formalització del present contracte.
- 12a.** La part arrendatària no podrà practicar a l'habitatge cap mena d'obra, sense el permís previ, per escrit, de la propietat. Les obres d'aquesta manera autoritzades seran a càrrec i a compte de la part arrendatària, i quedaran a benefici de la finca, sense tenir dret en cap moment, a indemnitzacions o reclamacions. El permís municipal anirà a compte i a càrrec de la part arrendatària, i també, si es dona el cas, la direcció tècnica o facultativa.

**13a.** La part arrendatària es compromet a:

- A) No instal·lar transmissions, motors, màquines, etc., que produeixin vibracions o sorolls molestos per als altres ocupants de l'immoble o dels límitrofs a la propietat, o que puguin afectar la consistència, solidesa o conservació de l'immoble.
- B) No emmagatzemar o manipular a l'habitatge matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres, i observar en tot moment les disposicions vigents.
- C) Permetre l'accés a l'habitatge a la propietat i als operaris o industrials que enviï per a la realització, inspecció i comprovació de qualsevol classe d'obres o reparacions que afectin l'immoble.
- D) Si l'habitatge està integrat en un immoble en Règim de Comunitat de Propietat Horitzontal, a complir en tot moment les Normes Estatutàries, Reglamentàries i els acords que la Comunitat de Propietaris tingui establerts o estableixi, pel que respecta a la utilització dels serveis, elements comuns i bon règim de convivència.

**14a.** El servei de porteria, o consergeria, o de neteja, serà a càrrec de la part arrendatària, independentment de la renda. El cost total de l'esmentat servei, inclosa la Seguretat Social, modificacions salarials, etc., serà distribuït entre tots els arrendataris, per parts iguals entre ells, o en la proporció que correspongui a la finca subjecta al Règim de Comunitat en Propietat Horitzontal.

Si no existeixen aquests serveis, la part arrendatària procedirà, quan li correspongui el torn i segons hagin acordat els veïns de la finca, a la neteja del tram d'escala que s'hagi pactat i del vestíbul, i d'altres elements comuns.

Els habitatges situats a la planta baixa, amb porta directa al carrer, tindran al seu càrrec la neteja de la vorera, d'acord amb les Ordenances Municipals vigents.

**15a.** Les parts contractants convenen que la renda total que en cada moment satisfarà la part arrendatària, durant la vigència del contracte o de les seves pròrroques, s'acomodarà cada any a la variació percentual experimentada per l'Índex General Nacional del Sistema d'Índex de Preu de Consum que fixi l'Institut Nacional d'Estadística (o Organisme que el substitueixi), aplicant sobre aquella renda el percentatge que representi la diferència existent entre els índex que corresponguin al període de revisió. Per a l'aplicació de la primera actualització es considerarà com a mes de referència l'últim publicat, i per a les successives, el que correspongui a l'últim mes aplicat.

La renda actualitzada serà exigible a la part arrendatària a partir del mes següent a aquell en què la part interessada ho notifiqui a l'altra part per escrit, expressant el percentatge

d'alteració aplicat. En cap cas, la demora en aplicar la revisió suposarà la seva renúncia o caducitat.

Tanmateix, en el moment en què s'efectuï l'actualització anual de la renda s'hauran d'aplicar les limitacions establertes que puguin continuar vigents de l'article 46 de Reial decret llei 6/2022, de 29 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en el marc del Pla Nacional de resposta de les conseqüències econòmiques i socials de la guerra a Ucraïna, d'acord amb la redacció introduïda per la disposició final sisena de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge:

- Entre l'01/01/2024 i el 31/12/2024: Limitació de l'increment fins a un màxim del 3%.
- A partir de l'01/01/2025: L'actualització es realitzarà en base al nou índex de referència per a l'actualització anual dels contractes d'arrendament d'habitatge que legalment determini l'Institut Nacional d'Estadística. I en el seu defecte, pel que s'estableix al primer paràgraf d'aquesta clàusula.

**16a.** Independentment de la renda pactada, seran a càrrec de la part arrendatària les despeses generals per a l'adequat manteniment de l'immoble, així com els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a l'habitatge arrendat o al seus accessoris, en el cas de tenir-los.

Del seu import anual, resulta que el cost mensual de les despeses i serveis referits a l'apartat anterior, a la data de celebració del present contracte, és el següent:

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Serveis finca..... | 32,00 €/mes any 2023 |
| Impostos.....      | 24,32 €/mes any 2023 |

Les esmentades despeses s'actualitzaran anualment, repercutint a la part arrendatària les variacions que es produeixin, i es faran constar com a conceptes separats de la renda però integrats en el rebut de lloguer.

**17a.** La part arrendatària també es compromet a:

- A) Fer el pagament de la renda, augments i increments legals, i de les despeses i serveis de la finca, anticipadament, dintre dels set primers dies de cada període natural acordat, mitjançant domiciliació bancària amb càrrec al compte corrent que ha de facilitar la part arrendatària a la corporació, sense que l'esmentada domiciliació pugui quedar mai desvirtuada per qualsevol pràctica en contra. La part arrendatària pagarà qualsevol despesa o cànon que, per aquest tràmit o potser la seva devolució, estableixi l'entitat bancària o caixa d'estalvis.
- B) Satisfer les despeses motivades del present contracte, és a dir, l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, gestió i registre, per la seva formalització i tramitació i, si es donés el cas, els de la seva elevació a escriptura

pública i inscripció al Registre de la Propietat, així com totes les que per qualsevol causa es produïssin motivades per les seves pròrrogues.

- C) Abonar el cost de les petites reparacions exigibles pel desgast ocasionat per l'ús ordinari de l'habitatge.
- D) Satisfer tots els increments que puguin sobrevenir com a conseqüència dels nous tributs, com també pels augments de les bases o tipus impositius dels impostos, contribucions, arbitris, taxes i qualsevol altre impost, serveis i subministraments que gravin a la propietat.
- E) No cedir, subrogar, traspasar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge objecte d'aquest contracte, ni destinar-lo totalment o parcialment a hostalatge.
- F) Fer saber a la part arrendadora, tan aviat com sigui possible, la necessitat de realitzar les reparacions que calguin per tal de conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat.
- G) Utilitzar el servei d'ascensor, si existís, de conformitat a la normativa d'aparells elevadors i a altres disposicions que es dictin.
- H) Un cop finalitzat el contracte, entregar la possessió mitjançant l'entrega de totes les claus de l'habitatge, sense deixar a l'interior cap pertinença personal, mobiliari o altres objectes que siguin de la seva propietat i a retornar-lo en les mateixes condicions que el va rebre, procedint-se per ambdues parts a la inspecció de l'habitatge arrendat.

- 18a.** La part arrendatària lliura en aquest acte la quantitat de cinc-cents trenta-un euros amb seixanta cèntims (531,60 €) en concepte de fiança legal, equivalent a l'import d'una mensualitat de renda, d'acord amb el que estableix l'article 36.1 de la LAU.

Transcorreguts set anys de vigència del contracte, d'acord amb el que estableix l'article 36.2 *in fine* de la LAU, cada cop que l'arrendament es prorrogui, la part arrendadora podrà exigir que la fiança legal s'incrementi, o la part arrendatària que es disminueixi, fins fer-se igual a una mensualitat de la renda vigent, al moment de la pròrroga.

A més, com a garantia addicional, prevista a l'article 36.5 de la LAU, la part arrendatària ha dipositat en la Tresoreria de la corporació la quantia de ----- euros (---,--- €)/constituït aval bancari equivalent a l'import de ----- mensualitat/s de renda.

L'existència d'aquesta fiança legal i de les garanties addicionals, en el seu cas, no servirà mai de pretext per a demorar el pagament de la renda o de qualsevol de les quantitats de les que la part arrendatària ha assumit el pagament.

- 19a.** La part arrendatària renuncia a l'exercici dels drets de tempteig i retracte sobre la finca arrendada.

- 20a.** La part arrendatària posa de manifest que, juntament amb ella, no conviurà a l'habitatge cap altra persona.

**21a.** Si la part arrendatària és una persona física, de manera preferent, la pràctica de notificacions, comunicacions i requeriments derivats d'aquesta contractació es realitzarà a través de mitjans electrònics, designant la part arrendatària a tal efecte les dades següents:

- Adreça correu electrònic:
- Telèfon mòbil:

La part arrendatària podrà indicar les seves preferències per a rebre notificacions amb caràcter general complimentant el formulari ubicat en l'adreça electrònica següent: [https://seuelectronica.diba.cat/tramits-ciutadania/notificacions/tramits/trc\\_049.pdf](https://seuelectronica.diba.cat/tramits-ciutadania/notificacions/tramits/trc_049.pdf)

Si la part arrendatària és una persona jurídica, a l'efecte de la pràctica de notificacions, comunicacions i requeriments derivats d'aquesta contractació, es designen les dades de contacte següents:

- Adreça correu electrònic:
- Telèfon mòbil:

**22a.** D'acord amb el Reglament europeu 2016/679, de 27 d'abril, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que respecta al tractament de dades personals i la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE i la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals i resta de normativa estatal o autonòmica que la desenvolupi, s'informa a la part arrendatària que les dades personals facilitades seran incloses en el fitxer Gestió econòmica, de la Diputació de Barcelona, amb la finalitat de gestionar l'administració de finques. No s'ha previst la cessió de les vostres dades excepte amb el vostre consentiment o si una llei així ho habilita. També us informem que es poden exercir els drets d'accés, rectificació, supressió i portabilitat de les vostres dades, i la limitació o oposició al seu tractament a través de la Seu electrònica <https://seuelectronica.diba.cat/serveis-de-la-seu/proteccio-dades/default.asp> o presencialment o per correu postal a Rambla Catalunya, 126, 08008 Barcelona.

## Metadades del document

|                  |                                                                                                                                                                   |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Núm. expedient   | 2023/0028762                                                                                                                                                      |
| Tipus documental | Contracte                                                                                                                                                         |
| Títol            | Contracte d'arrendament de l'habitatge situat al carrer Riera Blanca, núm. 94, Sobreàtic 1a, de L'Hospitalet de Llobregat, propietat de la Diputació de Barcelona |

## Signatures

| Signatari                          | Acte                                                                  | Data acte        |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| M      A      B      (TCAT)        | Signa                                                                 | 27/09/2023 20:59 |
| Maria Del Pilar Díaz Romero (TCAT) | Presidenta Delegada de l'Àrea de Serveis Generals i Transició Digital | 30/09/2023 12:18 |

## Validació Electrònica del document

| Codi (CSV) | Adreça de validació                                                           | QR |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------|----|
|            | <a href="https://seuelectronica.diba.cat">https://seuelectronica.diba.cat</a> |    |