

**CONDICIONS ANNEXES AL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'HABITATGE SITUAT AL CARRER RIERA DE SANT MIQUEL, NÚM. 63, PIS PRINCIPAL, DE BARCELONA**

- 1a.** El termini de durada del present contracte és de set anys i comença a regir a partir del dia \_\_\_\_\_.

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.

A aquest contracte li és aplicable el règim de pròrrogues previst a la LAU i a la normativa vigent reguladora.

La Diputació de Barcelona podrà oferir-ne la renovació la qual, si escau, es farà efectiva prèvia acceptació de la part arrendatària d'una actualització de la renda.

Per a l'actualització de la renda establerta en la proposta de renovació s'aplicarà a l'arrendament el preu/m<sup>2</sup> que resulti d'aplicar l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges vigent i aplicable en el seu moment. En cas que ja no sigui aplicable l'índex abans indicat, s'aplicaria el mecanisme o l'índex que el substitueixi en el seu moment.

El contracte podrà quedar reconduït tàcitament, de mes en mes, de conformitat al que disposa l'article 1566 i 1581 del Codi civil.

- 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. En conseqüència, l'arrendament que refereix aquest contracte no dona cap dret a entrar ni utilitzar el terrat ni la coberta de la finca.
- 4a.** D'acord amb allò previst en l'article 25.8 de la LAU, l'arrendatari renuncia al dret d'adquisició preferent sobre l'habitatge.

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.

- 5a.** 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.
- 6a.** 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.

- 7a.** Són a compte i a càrrec de la part arrendatària el correcte manteniment dels aparells i instal·lacions de l'habitatge, així com les petites reparacions necessàries per l'ús ordinari dels mateixos. Entre ells, i a modus orientatiu, que no limitatiu: la reparació de 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, arranjamet 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. En el cas de no justificar la part arrendatària la realització de dit manteniment, declina la part arrendadora qualsevol responsabilitat sobre el manteniment o reparació de dita instal·lació.

La part arrendatària no podrà fer forats per cap raó a les rajoles de la cuina i/o del bany.

- 8a.** La propietat queda exempta de tota mena de responsabilitats per la manca de qualsevol subministrament.

**9a.** 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.

**10a.** 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.

**11a.** 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 limítrofs 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.

**12a.** 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.

**13a.** 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 pròrrogues, 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.

Així mateix, en el moment en què s'efectuï l'actualització anual de la renda s'hauran d'aplicar, si s'escauen, les limitacions establertes que estiguin vigents.

- 14a.** 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.....	84,30	€/mes any 2024
IBI.....	65,92	€/mes any 2024

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.

- 15a.** La part arrendatària també es compromet a:

- A) Fer el pagament de la renda, augmentos 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) D'acord amb l'art. 8 de la LAU, a no cedir, subrogar, traspasar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge objecte d'aquest contracte, ni destinar-lo totalment o parcialment a hostalatge. Si la part arrendatària incomplís aquesta condició, la part arrendadora podrà resoldre el contracte.
- 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.

**16a.** La part arrendatària lliura en aquest acte el justificant de l'ingrés dipositat en l'Institut Català del Sòl de la quantitat de \_\_\_\_\_ euros (\_\_,\_\_ €) 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.

**17a.** La part arrendatària posa de manifest que, juntament amb ella, conviuran a l'habitatge les persones següents:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**18a.** 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:

**19a.** 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:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

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.

**20a.** Es constitueix en fiador/a personal i solidari/a de les obligacions dimanades d'aquest contracte d'arrendament el Sr./ a la Sra. \_\_\_\_\_, amb DNI \_\_\_\_\_

El/La fiador/a s'obliga a pagar o complir totes i cadascuna de les obligacions de la part arrendatària en cas d'incompliment per part d'aquesta.



L'obligació del/de la fiador/a serà vinculant tant durant el termini inicial del contracte com durant les successives pròrrogues que poguessin produir-se, del tipus que siguin i, fins i tot, per al cas de la tàcita reconducció.

El/La fiador/a renuncia als drets d'ordre, excussió i divisió i garanteix el compliment de totes les obligacions i responsabilitats sense excepció concretes per la part arrendatària en relació amb el contracte d'arrendament, aval que es farà efectiu a la part beneficiària al primer requeriment del mateix.

- 21a.** 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.

- 22a.** El present contracte queda subjecte al plec de condicions econòmico-administratives que va regir el concurs convocat a l'efecte.

## Metadades del document

<b>Núm. expedient</b>	2023/0043312
<b>Tipus documental</b>	Addenda
<b>Títol</b>	Proposta condicions annexes al contracte d'arrendament de l'habitatge situat al carrer Riera de Sant Miquel, núm. 63, pis principal, de Barcelona
<b>Codi classificació</b>	J0302 - Arrendaments

## Signatures

<b>Signatari</b>		<b>Acte</b>	<b>Data acte</b>
Prudencio Serrano Muñoz (SIG)	Responsable directiu Servei Promotor	Signa	26/08/2024 11:24

## Validació Electrònica del document

<b>Codi (CSV)</b>	<b>Adreça de validació</b>	<b>QR</b>
60cc4595876c9941abc5	<a href="https://seuelectronica.diba.cat">https://seuelectronica.diba.cat</a>	

