

ANEXO III

CONTRATO TIPO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA ENTRE LA PERSONA PROPIETARIA Y EMVICESA PARA SU DESTINO A ALOJAMIENTO TEMPORAL POR SITUACIONES DE EMERGENCIA SOCIAL O HABITACIONAL

En Ceuta, a ____ de _____ de 202_.

REUNIDOS

De una parte, D./D.^a _____, mayor de edad, con DNI/NIE nº _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____.

Actúa:

☐ En nombre propio.

☐ En representación de _____, con NIF/CIF nº _____, en virtud de _____.

En adelante, **la parte arrendadora.**

Y de otra parte, la **Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A. (EMVICESA)**, con CIF nº A-11905494, domicilio en Calle Ingenieros, 2 Edif. Ceuta Center (Segunda Planta), representada en este acto por D. Alberto Ramón Gaitán Rodríguez, en calidad de Presiden del Consejo de Administración, facultado para este acto.

En adelante, **EMVICESA o la parte arrendataria.**

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para formalizar el presente contrato de arrendamiento y, a tal efecto,

EXPONEN

Primero. - Que EMVICESA actúa en el marco del encargo conferido por la Consejería competente en materia de vivienda de la Ciudad Autónoma de Ceuta para la obtención de viviendas destinadas a la creación de un parque de alojamiento temporal para atender necesidades de realojo derivadas de situaciones de emergencia social o habitacional. Dicho encargo se fundamenta en la falta o insuficiencia de viviendas públicas disponibles y en la necesidad de acudir a viviendas de titularidad privada para atender situaciones de urgencia habitacional.

Segundo. - Que los Estatutos Sociales de EMVICESA contemplan actuaciones de adquisición, uso, arrendamiento, cesión, administración y gestión de viviendas, edificaciones, pisos y locales, así como la ejecución de encargos conferidos por la Ciudad Autónoma de Ceuta en el ámbito de su objeto social.

Tercero. - Que la parte arrendadora manifiesta ser titular de derecho suficiente para arrendar la vivienda objeto del presente contrato.

Cuarto. - Que la vivienda ha sido ofertada al programa de captación de viviendas de titularidad privada en régimen de alquiler gestionado por EMVICESA, habiéndose verificado su aptitud documental, técnica y económica conforme a las bases reguladoras del programa.

Quinto. - Que la parte arrendadora conoce y acepta que la vivienda será destinada por EMVICESA al alojamiento temporal de personas, familias o unidades de convivencia afectadas por situaciones de emergencia social o habitacional, que serán designadas por los servicios competentes de la Ciudad Autónoma de Ceuta y/o EMVICESA.

Sexto. - Que ambas partes acuerdan formalizar el presente contrato de arrendamiento, con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera. Objeto del contrato

1. La parte arrendadora arrienda a EMVICESA, que acepta, la vivienda sita en:

Referencia catastral:

Superficie aproximada: _____ m²

Número de dormitorios: _____

Número de baños: _____

Planta: _____

Puerta: _____

Ascensor: ☐ Sí ☐ No

Garaje incluido: ☐ Sí ☐ No

Trastero incluido: ☐ Sí ☐ No

Mobiliario: ☐ Sí ☐ No ☐ Parcialmente

2. Formarán parte del contrato, en su caso, los anexos de inventario, reportaje fotográfico, acta de entrega de llaves y relación de mobiliario, electrodomésticos, instalaciones y elementos incorporados a la vivienda.

Segunda. Naturaleza y régimen jurídico

1. El presente contrato tiene naturaleza privada de arrendamiento sobre bien inmueble.
2. Se formaliza al amparo del programa de captación de viviendas de titularidad privada en régimen de alquiler gestionado por EMVICESA para atender realojos temporales por situaciones de emergencia social o habitacional.
3. El contrato se regirá por sus cláusulas, por las bases reguladoras del programa, por la normativa civil y arrendaticia que resulte aplicable y por las restantes disposiciones que procedan.

Tercera. Destino de la vivienda

1. La vivienda se destinará exclusivamente al alojamiento temporal de personas, familias o unidades de convivencia afectadas por situaciones de emergencia social o habitacional.
2. La parte arrendadora autoriza expresamente a EMVICESA a permitir la ocupación de la vivienda por las personas usuarias que sean designadas en el marco del programa.
3. Dicha ocupación por personas usuarias designadas no tendrá la consideración de cesión inconsentida, subarriendo no autorizado ni uso distinto del pactado, al constituir precisamente la finalidad esencial del presente contrato.
4. La parte arrendadora no intervendrá en la selección de las personas usuarias ni podrá exigir información social, económica, familiar o personal protegida de las mismas, sin perjuicio de las comunicaciones estrictamente necesarias para la adecuada ejecución del contrato y con respeto a la normativa de protección de datos.

Cuarta. Duración

1. El presente contrato tendrá una duración inicial de **un año**, contado desde el día ____ de _____ de 202_ hasta el día ____ de _____ de 202_.
2. El contrato podrá prorrogarse por periodos anuales o por el periodo que acuerden expresamente las partes, siempre que concurren las siguientes condiciones:
 - a) Subsistencia de la necesidad habitacional que justifica el programa.
 - b) Existencia de crédito adecuado y suficiente.
 - c) Mantenimiento de la aptitud técnica y jurídica de la vivienda.
 - d) Cumplimiento de las obligaciones contractuales.
 - e) Continuidad del programa o del encargo que habilita la actuación de EMVICESA.

1. La prórroga deberá formalizarse expresamente por escrito, salvo que se pacte otro sistema conforme a Derecho.
2. EMVICESA podrá comunicar su voluntad de no prorrogar el contrato con una antelación mínima de 60 días a la finalización del plazo vigente.

Quinta. Renta

1. EMVICESA abonará a la parte arrendadora, en concepto de renta, la cantidad de _____ euros mensuales.
2. La renta será abonada mediante transferencia bancaria en la cuenta designada por la parte arrendadora:

IBAN: _____

2. El pago se efectuará dentro de los primeros _____ días de cada mes, salvo pacto distinto.
3. La renta pactada se ajusta a los precios máximos establecidos para la tipología correspondiente, según informe económico incorporado al expediente.
4. La renta incluye:

- ☐ Solo renta arrendaticia.
☐ Renta y comunidad ordinaria.
☐ Renta y los siguientes conceptos: _____.

Sexta. Actualización de renta

1. Durante la duración inicial del contrato no se aplicará actualización de renta, salvo pacto expreso en contrario.
2. En caso de prórroga, la renta podrá actualizarse en los términos legalmente permitidos y conforme a lo que expresamente acuerden las partes, sin que en ningún caso pueda superarse el límite máximo que resulte aplicable al programa, salvo autorización excepcional motivada.

Séptima. Fianza

1. A la firma del contrato, EMVICESA entregará en nombre de la parte arrendadora la cantidad de _____ euros, equivalente a UNA mensualidad de renta, en concepto de fianza legal.
2. La fianza responderá de las obligaciones legal y contractualmente garantizadas.
3. EMVICESA depositará la fianza en su Registro oficial de fianzas, aportando justificante al expediente y copia para el interesado.

4. A la finalización del contrato, la fianza será devuelta a EMVICESA en los términos legalmente procedentes, previa comprobación del estado de la vivienda, liquidación de obligaciones pendientes y deducción, en su caso, de cantidades debidamente justificadas.

Octava. Garantías adicionales

1. Además de la fianza, se pacta:

- ☐ No se pacta garantía adicional.
☐ Garantía adicional por importe de _____ euros.
☐ Otra garantía: _____.

2. La garantía adicional, en su caso, responderá de las obligaciones pactadas dentro de los límites legalmente aplicables.

Novena. Gastos de comunidad, tributos y suministros

1. Salvo pacto específico distinto, serán de cuenta de la parte arrendadora:

- a) Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- b) Gastos ordinarios de comunidad de propietarios.
- c) Seguro del continente, si existiera o se exigiera.
- d) Reparaciones necesarias no imputables al uso ordinario.
- e) Gastos, derramas o cargas extraordinarias inherentes a la propiedad.

2. Serán de cuenta de EMVICESA, salvo que se atribuyan a la persona usuaria mediante el correspondiente documento de ocupación:

- a) Suministro de agua.
- b) Suministro eléctrico.
- c) Gas, en su caso.
- d) Otros suministros vinculados al uso efectivo de la vivienda.

3. Régimen concreto de suministros:

Agua:

- ☐ A nombre de la propiedad.
☐ A nombre de EMVICESA.
☐ A nombre de la persona usuaria.
☐ Otro: _____.

Electricidad:

- ☐ A nombre de la propiedad.
- ☐ A nombre de EMVICESA.
- ☐ A nombre de la persona usuaria.
- ☐ Otro: _____.

Gas u otros:

4. Cualquier gasto no previsto expresamente será asumido por la parte a la que legalmente corresponda, atendiendo a su naturaleza.

Décima. Estado de la vivienda, entrega de llaves e inventario

1. La parte arrendadora entrega la vivienda en buen estado de uso, conservación, habitabilidad, salubridad y seguridad, apta para el destino previsto.
2. En el momento de la entrega se formalizará acta de entrega de llaves, inventario y reportaje fotográfico del estado de la vivienda, que se incorporarán como anexos al contrato.
3. El inventario y reportaje fotográfico servirán como referencia para determinar el estado inicial de la vivienda y para valorar, en su caso, daños, deterioros o reposiciones a la finalización del contrato.

Undécima. Obras, conservación y reparaciones

1. La parte arrendadora deberá realizar, sin derecho a elevar la renta, las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro sea imputable a EMVICESA o a las personas usuarias.
2. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda se atenderán conforme a la normativa arrendaticia aplicable y a lo que se establezca en el documento de ocupación con las personas usuarias.
3. EMVICESA no podrá realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda sin autorización escrita de la parte arrendadora, salvo actuaciones urgentes e imprescindibles para evitar daños inminentes, de las que se dará cuenta a la propiedad a la mayor brevedad posible.
4. La parte arrendadora deberá permitir la realización de actuaciones necesarias para mantener la habitabilidad, seguridad o funcionalidad de la vivienda.

Duodécima. Daños e incidencias

1. EMVICESA comunicará a la parte arrendadora las incidencias relevantes de las que tenga conocimiento y que afecten a la vivienda.

2. Los daños que excedan del desgaste ordinario y sean imputables al uso de la vivienda serán tratados conforme a lo establecido en el presente contrato, en el documento de ocupación suscrito con las personas usuarias y en la normativa aplicable.
3. La existencia de daños deberá acreditarse, preferentemente, mediante informe, fotografías, presupuesto, factura o documento técnico suficiente.
4. A la finalización del contrato se realizará comprobación del estado de la vivienda, pudiendo formalizarse acta de devolución.

Decimotercera. Seguro

1. La parte arrendadora declara:

☐ Que la vivienda cuenta con seguro de continente en vigor.

Entidad aseguradora: _____.

Póliza nº: _____.

☐ Que se compromete a contratar o mantener seguro de continente durante la vigencia del contrato.

☐ Que no dispone de seguro.

2. La existencia de seguro no alterará el régimen de responsabilidades legal o contractualmente aplicable.

Decimocuarta. Obligaciones de la parte arrendadora

La parte arrendadora se obliga a:

- a) Entregar la vivienda libre, disponible y en condiciones adecuadas de habitabilidad. Garantizar a EMVICESA el uso pacífico de la vivienda durante la vigencia del contrato. No perturbar el uso de la vivienda por EMVICESA o por las personas usuarias designadas.
- b) Realizar las reparaciones que legal o contractualmente le correspondan. Mantener la vivienda en condiciones adecuadas en lo que sea de su responsabilidad.
- c) Comunicar cualquier circunstancia jurídica o material que afecte a la vivienda.
- d) Aceptar el destino de la vivienda al programa de alojamiento temporal por emergencia social o habitacional.
- e) No intervenir en la selección de las personas usuarias.
- f) Cumplir sus obligaciones fiscales, comunitarias y patrimoniales.
- g) Mantener vigente, en su caso, el seguro que le corresponda.
- h) Facilitar la documentación necesaria para la adecuada ejecución del contrato.

Decimoquinta. Obligaciones de EMVICESA

EMVICESA se obliga a:

- a) Abonar la renta pactada en los términos establecidos.
- b) Destinar la vivienda al programa de alojamiento temporal por emergencia social o habitacional.
- c) Gestionar la relación con las personas usuarias.
- d) Comunicar a la parte arrendadora las incidencias relevantes de las que tenga conocimiento.
- e) Velar, dentro de sus facultades de gestión, por el uso adecuado de la vivienda.
- f) Formalizar acta de entrega, inventario y reportaje fotográfico inicial.
- g) Tramitar las incidencias relativas a daños, reparaciones o devolución de la vivienda.
- h) Devolver la vivienda a la finalización del contrato en el estado que corresponda conforme al uso pactado y al desgaste ordinario.
- i) Cumplir la normativa aplicable en materia de protección de datos y confidencialidad.

Decimosexta. Personas usuarias

- 1. Las personas usuarias ocuparán la vivienda por designación de los servicios competentes, en atención a situaciones de emergencia social o habitacional.
- 2. EMVICESA podrá suscribir con las personas usuarias un documento de autorización temporal de uso, cesión temporal, compromiso de ocupación o instrumento equivalente, en el que se regulen sus obligaciones de uso, conservación, convivencia, suministros, duración y devolución.
- 3. Las personas usuarias no tendrán relación contractual arrendaticia con la parte arrendadora.
- 4. La parte arrendadora no podrá dirigirse directamente contra las personas usuarias para exigir obligaciones propias de EMVICESA, sin perjuicio de las acciones que legalmente pudieran corresponder en caso de daños o actuaciones ilícitas.

Decimoséptima. Seguimiento y acceso a la vivienda

- 1. EMVICESA podrá realizar actuaciones de seguimiento del estado de la vivienda y de su uso adecuado.
- 2. La parte arrendadora podrá solicitar visitas de comprobación cuando existan causas justificadas, que serán coordinadas por EMVICESA con respeto a la intimidad y derechos de las personas usuarias.
- 3. Ninguna de las partes podrá acceder a la vivienda sin consentimiento de quien legítimamente la ocupe, salvo en los supuestos legalmente previstos o en casos de urgencia grave.

Decimoctava. Prohibiciones

Queda prohibido:

- a) Destinar la vivienda a usos distintos del alojamiento temporal previsto.
- b) Realizar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- c) Ejecutar obras no autorizadas, salvo las urgentes imprescindibles.
- d) Incorporar ocupantes ajenos al programa sin autorización de EMVICESA.
- e) Ceder la vivienda fuera del marco del programa.

Decimonovena. Resolución del contrato

1. Serán causas de resolución del contrato:
 - a) Finalización del plazo pactado.
 - b) Mutuo acuerdo de las partes.
 - c) Incumplimiento grave de las obligaciones contractuales.
 - d) Falta de pago de la renta en los términos legalmente aplicables.
 - e) Pérdida sobrevenida de la aptitud de la vivienda para el destino previsto.
 - f) Imposibilidad de destinar la vivienda al programa por causa no imputable a las partes.
 - g) Necesidad de recuperación de la vivienda en los términos pactados y legalmente admitidos.
 - h) Desaparición de la necesidad que justificó el arrendamiento, cuando así se pacte expresamente.
 - i) Falta de crédito adecuado y suficiente para prórrogas futuras, cuando no exista obligación legal o contractual de continuidad.
 - j) Cualquier otra causa prevista en la normativa aplicable.
2. La resolución deberá comunicarse por escrito, con indicación de la causa y efectos.
3. En caso de resolución, las partes procurarán coordinar la salida o reubicación de las personas usuarias, cuando proceda, atendiendo a la finalidad social del programa y a la legalidad aplicable.

Vigésima. Devolución de la vivienda

1. A la finalización del contrato se devolverá la posesión de la vivienda a la parte arrendadora, salvo prórroga o acuerdo distinto.
2. Se formalizará, cuando sea posible, acta de devolución, con indicación del estado de la vivienda, llaves entregadas, incidencias, lecturas de suministros y, en su caso, daños apreciados.
3. La vivienda deberá devolverse en estado adecuado, sin perjuicio del desgaste ordinario derivado del uso pactado.

Vigesimoprimera. Protección de datos y confidencialidad

1. Las partes se comprometen a cumplir la normativa vigente en materia de protección de datos personales.
2. La parte arrendadora no tendrá derecho a acceder a datos sociales, económicos, familiares o personales protegidos de las personas usuarias, salvo los estrictamente necesarios y legalmente procedentes para la ejecución del contrato.
3. EMVICESA tratará los datos derivados del contrato y del programa conforme a la normativa de protección de datos, transparencia y confidencialidad aplicable.

Vigesimosegunda. Notificaciones

A efectos de comunicaciones y notificaciones derivadas del presente contrato, las partes designan los siguientes domicilios y medios:

Parte arrendadora:

Domicilio: _____

Correo electrónico: _____

Teléfono: _____

EMVICESA:

Domicilio: Calle Ingenieros, 2, Edificio Ceuta Center (2ª Planta)

Correo electrónico: tsanchez@emvicesa.es

Teléfono: 956 51 44 54/57

Cualquier cambio deberá ser comunicado fehacientemente a la otra parte.

Vigesimotercera. Disponibilidad presupuestaria

La vigencia económica del presente contrato y de sus prórrogas queda condicionada a la existencia de crédito adecuado y suficiente y a las autorizaciones internas o administrativas que resulten procedentes en el marco del programa y del encargo conferido a EMVICESA.

Vigesimocuarta. Integración documental

Forman parte integrante del presente contrato:

- a) Bases reguladoras del programa.
- b) Solicitud presentada por la parte arrendadora.
- c) Declaración responsable.
- d) Informe técnico de aptitud de la vivienda.
- e) Informe económico de adecuación de renta.

- f) Acta de entrega de llaves.
- g) Inventario.
- h) Reportaje fotográfico.
- i) Cualquier otro documento incorporado al expediente y aceptado por las partes.

Vigesimoquinta. Jurisdicción

Para cuantas cuestiones litigiosas pudieran derivarse de la interpretación, cumplimiento, efectos o extinción del presente contrato, las partes se someten a los juzgados y tribunales que resulten competentes conforme a la normativa aplicable.

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente contrato, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

LA PARTE ARRENDADORA

EMVICESA

Fdo.: _____
DNI/NIF: _____

Fdo.: _____
Cargo: _____