

MODELO CONTRATO ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA PROMOCIÓN COMPRAALQUILANDO

En Granada a

REUNIDOS

De una parte, D., con domicilio en Avenida de Andalucía s/n Polígono Industrial P-30 "El Florío" Edificio UCOP, y provisto de NIF nº

De otra, D.

INTERVIENEN

D....., lo hace en nombre y representación de la Compañía Mercantil, Sociedad constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Granada D....., con el número de su Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Granada al Libro, Folio, Tomo, con domicilio social en Granada, Avenida de Andalucía s/n, Polígono Industrial "El Florío", Edif. UCOP. Con CIF nº B-.....

D., lo hace en su propio nombre y representación.

MANIFIESTAN

I.- Que la mercantil....., en adelante el ARRENDADOR, es propietaria de la vivienda nº, perteneciente a la Manzana del Plan Parcial del término municipal de Belicena, Vegas del Genil (Granada); la vivienda se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Fe al tomo, Libro ..., folio, finca registral nº de Vegas del Genil, siendo de su interés proceder a su arrendamiento.

La citada vivienda cuenta con una superficie de m² construidos y m² útiles.

II.- Que D., en adelante el ARRENDATARIO, está a su vez interesada en proceder al arrendamiento de la vivienda reseñada en el expositivo anterior así como en adquirir un derecho de opción de compra sobre la misma.

III.- Por todo ello, las partes reconociéndose mutuamente la capacidad necesaria para el otorgamiento de este documento, acuerdan formalizar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN DE COMPRA** en base a las siguientes

MODELO CONTRATO ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA PROMOCIÓN COMPRAALQUILANDO

ESTIPULACIONES

PRIMERA: La parte arrendadora da en alquiler la vivienda reseñada, libre de cargas y ocupantes y cuyas circunstancias de habitabilidad, características y servicios comunes y privativos conoce y acepta el arrendatario, el cual declara recibir la expresada finca a su entera satisfacción.

La vivienda alquilada lo es, única y exclusivamente para satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, queda expresamente prohibido el ejercicio en la misma de cualquier género de industria doméstica, así como el destino a fin diverso del expresado, quedando prohibido el subarriendo, traspaso o cesión de la vivienda, sea total o parcial, gratuita u onerosa.

El incumplimiento de esta prohibición facultará a la arrendadora para resolver el contrato de arrendamiento.

La vivienda arrendada queda a disposición del arrendatario, mediante la correspondiente entrega de llaves, en el acto de la firma de este documento.

SEGUNDA: El presente contrato tendrá un plazo de duración de UN AÑO, pudiendo ser prorrogado por períodos anuales hasta un máximo de CINCO AÑOS, salvo que el arrendatario manifieste a la arrendadora con noventa días de antelación como mínimo a la fecha de la terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas su voluntad de no renovarlo.

Transcurrido el que sea el plazo máximo de vigencia del contrato vendrá obligado el arrendatario a hacer entrega de las llaves de la vivienda al arrendador sin necesidad de requerimiento de éste.

El plazo de duración comenzará a contarse desde la fecha de firma del presente contrato.

TERCERA: El arrendatario satisfará al arrendador, como precio del alquiler la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (750 €) mensuales, abonables por meses anticipados en los CINCO primeros días de cada mes, mediante ingreso en el siguiente número de cuenta,

BANCO	Nº DE CUENTA

MODELO CONTRATO ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA PROMOCIÓN COMPRAALQUILANDO

Dicha renta estipulada será objeto de revisión automática cada año, elevándose o reduciéndose conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de la revisión por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo facilitado por el Instituto nacional de Estadística u Organismo que lo sustituya, de acuerdo con los términos establecidos en el art. 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU).

La actualización de la renta pactada, en aplicación de la presente estipulación tendrá lugar el día 1 de Enero de cada anualidad, aplicándose sobre la renta actualizada, es decir, a la renta que se esté abonando en el momento en que proceda la revisión.

CUARTA: El arrendatario se obliga a satisfacer el pago de las cuotas o recibos por enganches y suministros de agua, electricidad, gas, teléfono, etc. a los respectivos suministradores; así como los recibos ordinarios y extraordinarios que gire la Comunidad de Propietarios.

Igualmente será abonado por el arrendatario el Impuesto de contribución urbana.

QUINTA: El inquilino no podrá efectuar obras en la vivienda sin permiso expreso y por escrito del arrendador; el arrendatario se obliga a realizar a su exclusiva costa, todas aquellas instalaciones y reparaciones que sean necesarias o convenientes realizar en el mismo, y sean necesarias para conservar la vivienda en perfectas condiciones para servir a su destino.

SEXTA: Las partes se someten a lo establecido en el art. 21 LAU, en cuanto a las obras que deban realizarse para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad.

El arrendatario no podrá ejecutar obras de reforma en la vivienda sin que medie autorización expresa y por escrito de la parte arrendadora.

El arrendatario queda obligado a arreglar, a su costa, aquellos arreglos debidos a desperfectos ocasionados por el uso habitual de la vivienda.

Cuantas obras y mejoras efectuase, quedarán a la expiración de este contrato en beneficio de la propiedad sin que venga obligada ésta a entregar cantidad alguna al arrendatario en concepto de indemnización, pudiendo sin embargo exigir la reposición de la vivienda al estado o situación en que fue arrendada.

MODELO CONTRATO ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA PROMOCIÓN COMPRAALQUILANDO

Cuando en la vivienda arrendada hayan de realizarse obras por cuenta del propietario, el arrendatario queda obligado a permitir la entrada en la vivienda arrendada al personal técnico y obrero encargado de realizarlas, siempre que sea dentro de las horas que habitualmente rijan en el trabajo.

También permitirá el acceso al propietario, al administrador de la comunidad y a los operarios enviados por cualquiera de ellos para la realización de inspecciones o comprobaciones que afecten al inmueble.

SÉPTIMA: El arrendatario habrá de observar en cuanto al uso de la vivienda arrendada, y de los elementos y servicios comunes del edificio de que forma parte, las ordenanzas municipales y el reglamento de la Comunidad de Propietarios.

El arrendatario declara recibir la vivienda arrendada en correctas condiciones, y en normal funcionamiento todos los utensilios, enseres y servicios inherentes a la misma.

OCTAVA: En caso de que el inquilino abandone la vivienda antes del plazo convenido o se produzca el impago de una de las mensualidades pactadas o de cualquiera de los recibos o cuotas de las señaladas en las Estipulaciones Tercera y Cuarta del presente contrato, el arrendador estará facultado para proceder a la resolución del contrato; en estos supuestos el inquilino deberá indemnizar al arrendador con la cantidad equivalente a dos mensualidades.

NOVENA: Para cualquier tipo de notificaciones, las partes fijan como domicilio del arrendatario la vivienda objeto de arrendamiento y de la arrendadora el señalado en el encabezamiento del presente contrato.

DÉCIMA: En todo lo no previsto en este contrato será de aplicación el Título II de la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y supletoriamente las disposiciones del Código Civil.

UNDÉCIMA: La propiedad concede al arrendatario una OPCIÓN DE COMPRA para adquirir la finca en los siguientes términos:

A.- Ambas partes acuerdan que el derecho de opción de compra que se concede en virtud de la formalización del presente contrato es gratuito.

MODELO CONTRATO ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA PROMOCIÓN COMPRAALQUILANDO

B.- El plazo en que podrá ejercitar el derecho de opción de compra en sentido de adquirir la propiedad de la vivienda objeto del presente contrato será el de vigencia del arrendamiento, de conformidad con lo establecido en la cláusula segunda del presente contrato, plazo en el que el arrendatario habrá de comunicar de forma fehaciente al arrendador su intención de ejercitar el derecho de opción de compra en el sentido de adquirir la vivienda arrendada, transcurrido ese período, el derecho de opción de compra quedará extinguido.

C.- En el caso de que el arrendatario decidiera adquirir la propiedad de la finca, la compraventa se formalizará de conformidad con las siguientes condiciones:

- La vivienda habrá de entregarse libre de cargas y gravámenes, así como al corriente del pago de todo tipo de impuestos y arbitrios.
- El precio total de la compraventa será de (..... €), más los tributos e impuestos que por ley le sean de aplicación. Dicha cantidad se abonará en base a las condiciones pactadas en la cláusula siguiente; las cantidades que resten por abonar, una vez aplicadas las condiciones fijadas en el apartado siguiente serán abonadas por el arrendatario, mediante cheque bancario, al momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa.
- Del citado precio se descontarán, en los porcentajes y condiciones que a continuación se detallan, los importes que hasta el momento de ejercicio de la opción de compra se hubiera pagado por la ARRENDADORA en concepto de alquiler.
 - a) *Si la opción de compra se hace efectiva durante el Primer año de vigencia del presente contrato se descontará del precio total de la vivienda la totalidad de las cantidades abonadas en concepto de alquiler (hasta la fecha de ejecución de la opción de compra) y se aplicará por el arrendador un Incentivo económico de 12.000 € sobre el precio total de venta.*
 - b) *De hacerse efectiva la opción de compra durante el Segundo año de vigencia de este contrato se descontará del precio de la vivienda la totalidad de las cantidades abonadas durante el primer y el segundo año (hasta la fecha de ejecución de la opción de compra) y se aplicará un Incentivo económico de 6.000 € sobre el precio total de venta.*
 - c) *En caso, de que la opción de compra se ejecute por el arrendatario en el Tercer año de vigencia del contrato se descontará del precio total de venta la suma correspondiente a las cantidades abonadas durante los dos primeros años más el 50% de las cantidades satisfechas durante ese tercer año (hasta la fecha de ejecución de la opción de compra). No se aplica incentivo económico alguno.*

MODELO CONTRATO ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA PROMOCIÓN COMPRAALQUILANDO

- d) Si la opción de compra se hace efectiva durante el Cuarto año de vigencia del presente contrato se descontará del precio de la vivienda la totalidad de las cantidades abonadas durante los dos primeros años más el 50% de las cantidades satisfechas durante el tercer año y el 50% de las cantidades pagadas durante el cuarto año (hasta la fecha de ejecución de la opción de compra). En este supuesto no será de aplicación ningún incentivo económico.
- e) Para el caso de que la opción de compra se haga efectiva durante el Quinto año de vigencia del presente contrato se descontará del precio de la vivienda la totalidad de las cantidades abonadas durante los dos primeros años más el 50% de las cantidades satisfechas durante el tercer año y el 50% de las cantidades pagadas durante el cuarto año y el 25% de las cantidades abonadas durante ese quinto año de arrendamiento (hasta la fecha de ejecución de la opción de compra). En este supuesto no será de aplicación ningún incentivo económico.
- La notificación fehaciente por parte de el arrendatario de su intención de hacer efectiva la opción de compra, será suficiente para que ambas partes consideren perfeccionada la compraventa, a partir de este momento y en el plazo máximo de UN MES, habrá de celebrarse Escritura Pública de Compraventa, y ello, según acuerdan las partes, ante el Notario de Granada D. Francisco Gil del Moral.
 - Los gastos e impuestos que se devenguen como consecuencia de la elevación a público del presente contrato serán satisfechos según ley.

DUODÉCIMA: Las partes acuerdan someterse a los Juzgados de la ciudad de Granada, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, para dirimir cuantas divergencias surgieran en torno a la interpretación, cumplimiento o incumplimiento del presente contrato.

Y en prueba de conformidad las partes intervinientes firman el presente contrato, por duplicado, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.