

## **CLÁUSULAS DE INSERCIÓN OBLIGATORIA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

Los contratos de arrendamiento con opción de compra contendrán las cláusulas establecidas en los anejos anteriores en función del negocio jurídico que se celebre.

No obstante lo anterior, deberán incluir también las siguientes cláusulas específicas en los correspondientes contratos de arrendamiento:

1. Los inquilinos de viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento con opción de compra podrán ejercitar dicha opción en el período temporal que acuerden con el promotor dentro del plazo de vigencia del régimen de protección, y conforme a las siguientes condiciones:

a) Quienes decidan ejercer la opción de compra en el momento de firmar el contrato inicial de arrendamiento, no tendrán que acreditar el cumplimiento de los requisitos de acceso a vivienda protegida en el momento de efectuarse la correspondiente compraventa.

En los casos en los que la opción de compra se ejerza con posterioridad, los adjudicatarios deberán cumplir los siguientes requisitos de acceso, en el momento en que se efectúe la correspondiente compraventa:

- Que los ingresos familiares ponderados de los adquirentes no superen 6,5 veces el IPREM, en el último período impositivo cuyo plazo de presentación de declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido en la fecha en que se produzca la transmisión.

- Que los adquirentes, o cualquier otro miembro de su unidad familiar no sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo que se cumplan conjuntamente los requisitos de inadecuación y ofrecimiento establecidos en el artículo 17 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

b) Permanencia previa mínima de 5 años en régimen de alquiler.

c) Que el arrendatario esté al corriente de todos los gastos relacionados con el arrendamiento de la vivienda en el momento ejercer la opción de compra o el derecho preferente de adquisición.

d) Que el precio de venta no sea superior al establecido para el año en que se produzca la transmisión para las viviendas protegidas y sus anejos en segunda transmisión.

2. Del precio máximo de venta que corresponda a la vivienda protegida en el momento de ejercitar la opción de compra se descontará una cuantía equivalente al 20 % del precio de las rentas abonadas durante los cinco últimos años de permanencia en alquiler, salvo que el programa de Alquiler Joven correspondiente prevea porcentajes o períodos superiores de descuento. La citada cantidad se calculará mediante la mera suma aritmética de las cantidades efectivamente abonadas durante los últimos cinco años.

3. En las viviendas protegidas alquiladas que se ubiquen en terrenos adscritos al Banco Foral de Suelo Público se descontará una cantidad equivalente al 20 % del precio de las rentas abonadas durante los cinco últimos años de permanencia en alquiler.

4. Si al suscribirse el contrato de arrendamiento, el adjudicatario se comprometiera a ejercitar la opción de compra en el plazo establecido, se deberá pagar en dicho momento el IVA correspondiente al precio total de la vivienda incrementado con el importe de los alquileres del periodo que transcurra entre la fecha del contrato de arrendamiento y la del ejercicio de la opción de compra.

Por otra parte, si el adjudicatario suscribiera un contrato de arrendamiento en el que se reservara la posibilidad de ejercitar la opción de compra en un plazo determinado, cada recibo de alquiler se incrementará con el IVA correspondiente y, si al concluir el plazo establecido, se ejercitara la opción de compra, el comprador pagará el IVA sobre el precio de venta en el momento del ejercicio de dicha opción.