CLÁUSULAS DE INSERCIÓN OBLIGATORIA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA PROTEGIDA

1. Esta vivienda y sus anejos están sujetas a las determinaciones del Régimen de las viviendas protegidas que recoge la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y la normativa que la desarrolla. Por consiguiente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la Calificación Definitiva, y los precios de renta no podrán exceder los límites establecidos en la normativa de aplicación vigente.

2. La parte arrendadora ha ofrecido a la arrendataria la información necesaria contenida en el artículo 40 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Del mismo modo, la parte arrendadora ha mostrado a la arrendataria el certificado de eficiencia energética de la vivienda y le ha entregado una copia de éste, en los términos establecidos en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

3. La parte arrendadora se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde de la concesión de la calificación definitiva, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Servicio competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra.

En el caso de las viviendas adscritas a la Bolsa de alquiler, así como aquellas viviendas protegidas gestionadas por promotores, públicos o privados, sobre las que recaigan segundos o posteriores contratos de arrendamiento, las llaves se entregarán en el plazo máximo de 15 días contados desde la fecha de suscripción del contrato.

La vivienda deberá ser ocupada por la arrendataria en el plazo máximo de tres meses a partir de la calificación definitiva y destinada a residencia habitual y permanente (art. 8 de la Ley Foral 10/2010).

No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola desocupada sin la debida autorización administrativa, o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar la imposición al arrendatario de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción así prevista en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

4. El contrato de arrendamiento de la vivienda protegida tiene una duración de un año, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario conforme a la legislación reguladora de los arrendamientos urbanos.

5. En el caso de que se produzcan cambios en los titulares del contrato inicial, será necesario suscribir un nuevo contrato, a excepción de que circunstancias así acreditadas hagan difícil la suscripción de un nuevo contrato.

6. El contrato de arrendamiento no se podrá ceder por el arrendatario, y no estará permitido el subarriendo de la vivienda, incluso de manera parcial.

7. El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

8. La renta inicial se revisará anualmente conforme a las variaciones que experimente el Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV) publicado al efecto por el Instituto Nacional de Estadística, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

La renta inicial podrá revisarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índice de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

9. El arrendador no podrá solicitar garantías adicionales a la fianza en metálico.

La contribución territorial será en todos los casos sufragada por el arrendador no pudiendo ser transferido su pago al arrendatario.

10. El contrato deberá expresar el precio total de renta de la vivienda protegida y conceptos que éste incluye, así como la subvención que, en su caso, corresponda al arrendatario, las superficies útiles de la vivienda y sus anejos, sus servicios, instalaciones y suministros.

Asimismo, se deberá establecer la periodicidad de la liquidación y la forma de pago de la renta.

11. La parte arrendadora se obliga a poner a disposición del arrendatario un ejemplar del contrato de arrendamiento, debidamente visado por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra.

La parte arrendadora es responsable de la presentación de la solicitud de visado que deberá realizar, en todo caso, con anterioridad a la entrada en vigor del correspondiente contrato. En caso de que el contrato fuese presentado para su visado administrativo con posterioridad a su entrada en vigor, el mismo será inadmitido.

Se deberán adjuntar a los contratos que se presenten para su visado administrativo, los documentos establecidos en la legislación vigente. Salvo manifestación expresa en contrario, la solicitud del visado conllevará la solicitud de las subvenciones que, en su caso, correspondan.

La presentación del contrato de arrendamiento para su visado conlleva implícitamente una autorización al Departamento competente en materia de vivienda, para que pueda recabar del resto de Departamentos del Gobierno de Navarra o de la Administración del Estado, aquellos datos del solicitante con trascendencia para el visado del mismo y para el acceso a la financiación cualificada.

El Departamento competente en materia de vivienda, a la vista de la documentación presentada, visará los contratos cuando cumplan las condiciones establecidas. En otro caso, denegará mediante resolución motivada, el visado de todos o parte de los mismos. En caso de que el contrato contenga errores subsanables, se omita la presentación de algún documento necesario o resulte preciso recabar aclaraciones sobre aspectos relacionados con el proceso de selección y la aplicación del baremo, se concederá un plazo de subsanación de diez días. Transcurrido dicho plazo sin que sean subsanadas las deficiencias, la solicitud de visado será denegada mediante resolución motivada.

12. La parte arrendadora se compromete a notificar al Departamento competente en materia de vivienda:

a) La rescisión del contrato de arrendamiento que se presente para su visado administrativo.

b) Todas las actualizaciones del precio de la renta que se perciba

13. La parte arrendadora realizará cuantas reparaciones sean necesarias para la conservación de la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, siempre y cuando el

deterioro a reparar no sea imputable a la parte arrendataria. Estas reparaciones las podrá realizar el arrendador bien sea con sus propios medios o con otros.

El arrendatario deberá dar cuenta inmediata de cualquier accidente o avería que afecte a la vivienda arrendada, siendo responsable de los perjuicios que se ocasionen por retrasos en sus avisos.

El arrendatario autorizará al arrendador, o a la persona que él designe, la entrada durante las horas del día y de la noche, si la gravedad del accidente o avería lo requiriera, para efectuar las obras necesarias tanto en la vivienda objeto de este contrato como a través de ella, si fuera preciso actuar en los elementos comunes del edificio.

Correrán a cargo del arrendatario las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

Correrán a cargo del arrendatario las reparaciones de todos los elementos de la vivienda y de los elementos comunes que resulten dañados por un mal uso de los mismos.

Los gastos y mejoras que realice el arrendatario precisarán la previa autorización expresa y escrita del arrendador, y, en todo caso, quedarán en beneficio de la vivienda sin que aquel pueda alegar derecho a percibir indemnización alguna.