

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En **Viladecans**, a **30 de marzo de 2020**.

### REUNIDOS

De una parte, D. Daniel Leganés Ferreras y Dña. Mercedes Paniagua Guijarro, con documento nacional de identidad 46840734S y 02648205P respectivamente

De otra parte, D. NABIL EL KHAYAT EL KHAYAT, con documentos nacional de identidad 54029866Z

De otra parte, D. MOHAMED EL KHAYAT EL KHAYAT, con documento nacional de identidad 53322137H

### INTERVIENEN

El/La primero/a, en nombre y representación, en su condición de apoderados, de la compañía mercantil DIVARIAN PROPIEDAD, S.A., con domicilio social en Madrid, calle Serrano 26, planta 6, CP 28001, constituida por tiempo indefinido por transformación del Fondo BBVA PROPIEDAD FII, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo, el día 13 de julio de 2011, con el número 2.127 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 8753, folio 215, Sección 8<sup>a</sup>, hoja M-140843, inscripción 1<sup>a</sup>; y cambiada su denominación social a la actual, en virtud de escritura de cambio de denominación social, otorgada el día 15 de junio de 2018, ante el notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo, con el número 3515 de su protocolo y titular de NIF A-81.036.501 (en adelante, el "**Arrendador**"). El nombramiento de D. Daniel Leganés Ferreras y Dña. Mercedes Paniagua Guijarro para el expresado cargo y sus facultades resultan de la escritura pública de fecha el día 19 de Julio de 2019 autorizada por el Notario de Madrid D. Javier Fernández Merino, con el número 1.821 de orden de su protocolo.

Y el segundo, en su propio nombre y representación (en adelante, el "**Arrendatario**").

Y el tercero, en su propio nombre y representación (en adelante, el "**Avalista**").

En adelante, el Arrendador y el Arrendatario, y el Avalista, serán referidos conjuntamente como las "**Partes**" o, individualmente, como la "**Parte**".

Las Partes, reconociéndose mutuamente, según intervienen, la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato,

### MANIFIESTAN

I. Que el Arrendador es dueño en pleno dominio de una vivienda sita en Viladecans, con una superficie aproximada de 40 m<sup>2</sup>, en virtud de escritura de aportación otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo, con número 3839 de su protocolo, inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Viladecans, al tomo 1309, libro 665, folio 197, finca número 6848 (en adelante, la **Finca**).

- Vivienda: Calle CATALUNYA, 58, 2 1, 08840 VILADECANS, BARCELONA

FINCA REGISTRAL: 6848

REFERENCIA CATASTRAL: 8544903DF1784D0009BS

II. Que el Arrendatario está interesado en el arrendamiento de la Finca referida para su uso como vivienda habitual y permanente.



- III. Que estando igualmente el Arrendador interesado en darla en arriendo, las Partes han convenido la celebración del presente contrato de arrendamiento de vivienda (el "**Contrato**") con sujeción a las siguientes

## CLÁUSULAS

### 1. RÉGIMEN APPLICABLE

El Contrato se rige por lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificado por la Ley 4/2013, de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento de mercado del alquiler de viviendas, en su redacción vigente al momento de firma del presente contrato, conforme a lo previsto en el Real Decreto Ley 7/2019 de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (en adelante, la "**LAU**"), y está sometido de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I (arts. 1 a 5), IV (arts. 36 y 37) de la misma, y, además, por tratarse de un arrendamiento de vivienda, se rige por lo dispuesto en el Título II (arts. 6 a 28) de dicha Ley.

Respetando lo anterior el presente contrato se regirá por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las Partes, en el marco de lo establecido en el título II de la LAU y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

### 2. OBJETO DEL CONTRATO

- 2.1 **Objeto:** Por el presente Contrato, el Arrendador arrienda al Arrendatario, quien a su vez toma en arriendo, la Finca descrita en el antecedente Expositivo I, con todos los elementos, servicios e instalaciones que forman parte de la misma.

**Mobiliario e Informe:** El Arrendador hace entrega al Arrendatario como accesorios de la Finca, en unidad de negocio jurídico, y formando parte inseparable del Contrato los muebles y electrodomésticos que aparecen listados en el **Anexo 2.2 (Informe Estado de la vivienda)** (en adelante el "**Informe**"). En el informe se detalla el estado de conservación que se encuentra a la firma del presente contrato de arrendamiento (i) los electrodomésticos, (ii) el mobiliario, (iii) el continente y (iv) las instalaciones de la vivienda. Asimismo, el Arrendatario se compromete a devolver la Finca a la finalización del Contrato en las mismas condiciones de conservación en las que se arrendó.

Las paredes se entregan sin agujeros y pintadas en color blanco. En caso de que el Arrendatario devuelva la vivienda con las paredes pintadas de un color diferente, o con agujeros en las mismas, correrá con los gastos de reposición de las paredes a su estado inicial, quedando facultado el Arrendador para retener el importe total de dichos gastos de la fianza o de otras garantías adicionales prestadas por el Arrendatario.

La vivienda arrendada se entrega al Arrendatario libre de mobiliario y enseres, a excepción de la instalación en cocina, así como los que se detallan en el Anexo 2.2 anterior.

- 2.2 **Estado de la Finca:** El Arrendatario declara conocer y aceptar el estado de la Finca y manifiesta recibir la Finca y sus instalaciones en buen estado de conservación y habitabilidad, considerándola apta para el uso a que habrá de destinarse, funcionando a su entera satisfacción los electrodomésticos, servicios e instalaciones. Asimismo, la vivienda se arrienda en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes a la misma, para los suministros de que esté dotado el inmueble en el que se ubica la vivienda, con total indemnidad del Arrendador.

### 3. DESTINO DE LA FINCA

El Arrendatario destinará: (i) la vivienda, exclusivamente a satisfacer su necesidad permanente de vivienda con sujeción al presente Contrato; quedando expresamente



prohibido el subarriendo incluso parcial, y la cesión, así como dedicarla a segunda residencia o a cualquier otro uso.

Por ello, el Arrendatario no podrá desempeñar ninguna actividad comercial, artesanal, profesional, empresarial, o de cualquier otra índole en la Finca, salvo autorización previa y por escrito del Arrendador y, en su caso, de la comunidad de propietarios (y sin perjuicio de los permisos, autorizaciones y licencias que se requieran en cada caso). El incumplimiento de la obligación descrita en este párrafo será motivo de resolución contractual.

La vivienda es designada por el Arrendatario, a partir de este momento, como su domicilio a todos los efectos del Contrato; y, en especial, a los efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones dimanantes del Contrato, o reconocidos en la Ley.

#### 4. DURACIÓN

- 4.1 **Duración:** La duración del presente Contrato será de siete (7) años a contar desde la fecha de firma del mismo, surtiendo efectos económicos a partir del mismo día (la "**Duración**"). Con la firma del presente Contrato, el Arrendador entrega al Arrendatario el juego de llaves de la vivienda.
- 4.2 **Prórroga:** Una vez transcurridos los siete (7) años de Duración Inicial, si ninguna de las Partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro (4) meses de antelación a aquella fecha en el caso del Arrendador y al menos con dos (2) meses de antelación en el caso del Arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el Contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres (3) años más (en adelante la "**Prórroga**"), salvo que el Arrendatario manifieste al Arrendador con un (1) mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el Contrato.
- 4.3 **Extinción del Contrato:** Finalizada la Duración Inicial o, en todo caso, al finalizar la Prórroga máxima de tres (3) años, el Contrato quedará extinguido de pleno derecho sin que resulte de aplicación lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil sobre la tácita reconducción, y sin necesidad de requerimiento por parte del Arrendador.
- 4.4 **Desistimiento unilateral del Arrendatario:** De conformidad con el artículo 11 de la LAU, el Arrendatario podrá desistir del Contrato una vez que hayan transcurrido al menos seis (6) meses desde su firma, siempre que se lo comunique al Arrendador con una antelación mínima de treinta (30) días.
- 4.5 **Devolución de la Finca:** Al término de la vigencia del Contrato, el Arrendatario deberá devolver al Arrendador las llaves de la Finca y desalojarla, debiendo dejarla a disposición del Arrendador, en perfecto estado (salvo el desgaste del uso habitual), libre, vacua y expedita.
- 4.6 **Penalización por falta de devolución de la Finca:** El incumplimiento de lo establecido en la Cláusula 4.5 anterior dará lugar al pago de una penalización por el Arrendatario que expresamente se conviene, como consecuencia del uso y detención indebida de la Finca, por importe equivalente al triple de la Renta diaria vigente en el período mensual inmediatamente anterior a la fecha de extinción del Contrato, por día de retraso en dicho desalojo.

Dicha pena será exigible durante los días naturales que transcurran hasta obtener el Arrendador la libre disposición de la Finca y la exigencia o percepción de la referida pena, no enervará ni obstará, en modo alguno, el ejercicio de las acciones legales de todo tipo que pueda instar el Arrendador para obtener el lanzamiento judicial del Arrendatario. [Las Partes manifiestan que dicha pena no será sustitutiva de los daños y perjuicios derivados para el Arrendador de la demora en la devolución de la Finca por parte del Arrendatario].



## 5. RENTA

- 5.1 Importe de la Renta:** El Arrendatario abonará al Arrendador una renta mensual de Seiscientos Treinta Euros (630 €), cada una, a pagar en mensualidades anticipadas (la "Renta").

Bonificación total del primer y segundo recibo de Renta. No obstante lo anterior el Arrendador bonificará el ciento por ciento (100%) del primer y segundo recibo de Renta.

Siendo el Arrendador sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido y encontrándose la Finca objeto del presente arrendamiento afecta a la actividad empresarial desarrollada por el Arrendador, el arrendamiento regulado en el presente Contrato se encuentra sujeto a dicho impuesto, si bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.uno.23º b) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, el mismo está exento de dicho impuesto al tratarse del arrendamiento de un edificio o parte del mismo destinado exclusivamente a vivienda.

- 5.2 Devengo:** La Renta comenzará a devengarse el día de entrega de las llaves por el Arrendador al Arrendatario, debiendo abonarse en ese momento la parte proporcional de Renta correspondiente a aquella mensualidad.

- 5.3 Modo de pago de la Renta y otros conceptos:** El pago de la Renta y demás conceptos que, de acuerdo con la ley y las cláusulas del presente Contrato sean por cuenta del Arrendatario, se realizará sin necesidad de requerimiento previo de pago o demanda, por meses anticipados dentro de los [cinco (5)] primeros días naturales de cada mes mediante presentación al cobro por el Arrendador, actuando a través de la entidad gestora HAYA REAL ESTATE, de los correspondientes recibos en la entidad de crédito Caixabank, cuenta nº ES91 2100 3232 1121 0075 4077, de la que es titular el Arrendatario.

El Arrendatario se obliga a notificar a su oficina bancaria que se atienda el pago de los recibos que presente a su nombre la entidad gestora BBVA con nº ES33 0081 0651 8500 0148 5149, en nombre del Arrendador.

Cualquier cambio del número de cuenta expresado, deberá comunicarlo expresamente el Arrendatario al Arrendador por escrito, y con una antelación mínima de quince (15) días naturales al siguiente cobro.

En caso de que, presentado al cobro algún recibo, se produjera alguna incidencia o devolución, los gastos que se ocasionen con motivo de la devolución de recibos o del retraso en el cobro serán de cuenta y cargo del Arrendatario.

Para el caso excepcional de que la domiciliación no haya sido posible, y si de forma puntual se realizara el abono vía transferencia o ingreso, será del todo necesario que se identifiquen claramente los datos del Arrendatario y la dirección de la Finca indicada en el Manifiestan I del Contrato.

- 5.4 Impago de la Renta y otros conceptos, resolución, procedimiento judicial y registro de morosos:** La falta de pago por parte del Arrendatario de una o más mensualidades de Renta, o de cualesquiera otras cantidades a cuyo pago se obliga en virtud del Contrato, consecutivas o alternas, será causa suficiente para que el Arrendador pueda resolver de pleno derecho el presente Contrato, así como instar un procedimiento judicial de reclamación de deuda. En ese supuesto, serán de cuenta del Arrendatario todos los gastos judiciales y extrajudiciales que razonablemente se causen al Arrendador, incluidos los honorarios de abogados y procuradores, a pesar de que su intervención no sea preceptiva, previa acreditación de su importe por parte del Arrendador. En el caso de impago de la Renta y/o de otras obligaciones dinerarias derivadas del presente Contrato, el Arrendatario autoriza al Arrendador a que le incluya en un registro de morosos tipo ASNEF-EQUIFAX, RAI, BADEXCUG, EXPERIAN o similares.

Asimismo y para el supuesto de que el Arrendador hubiere concertado un contrato de seguro que le garantizase el pago de las cantidades adeudas por el Arrendatario, el Arrendador subrogará al asegurador en los derechos que le correspondieran contra el Arrendatario por las cantidades percibidas. En las mismas condiciones reguladas en los apartados anteriores de la presente Cláusula, el Arrendatario consiente que sea el asegurador quien le incluya en un registro o fichero de morosos. Una vez incluido en el registro o fichero de morosos el Arrendador o el asegurado, según el caso, comunicará al Arrendatario los datos personales que se han incluido.

En cualquier momento, el Arrendatario podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición, así como solicitar la portabilidad de sus datos y a limitar el tratamiento de los mismos. Para ello, puede contactar con el Arrendador, a través del correo electrónico protecciondedatos@haya.es, con el asunto "Protección de datos".

En caso de retraso o impago por el Arrendatario de la Renta, así como de cualquier otra cantidad que en virtud del presente Contrato sea a cargo del Arrendatario, las cantidades impagadas devengarán un interés de demora a favor del Arrendador igual al tipo de interés legal vigente en cada momento incrementado en CINCO (5) puntos porcentuales, y ello sin necesidad de previa intimación por parte del Arrendador.

## 5.5

**Derechos del asegurador:** En el supuesto de que el Arrendador hubiera concertado un contrato de seguro que le garantizase el pago de las cantidades adeudas por el Arrendatario, el asegurador se subrogará en los derechos que le correspondieran contra el Arrendatario por las cantidades percibidas.

Asimismo, en caso de que se produzca alguno de los impagos señalados en la Cláusula 5.4 anterior, el Arrendador deberá comunicar al Arrendatario su inclusión en el registro de morosos y el Arrendatario podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación y solicitar la portabilidad de sus datos.

## 6.

### ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

La Renta se actualizará en el momento en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, independientemente de cualquier periodo de carencia que se hubiera acordado, de conformidad con el incremento que experimente el Índice de Precios al Consumo General para el conjunto nacional ("IPC") que publica el Instituto Nacional de Estadística u otro organismo que lo sustituya según la práctica de mercado, para lo que se tendrá en cuenta el último índice publicado que cubra el período de tiempo transcurrido desde la última actualización de la Renta con arreglo al IPC. La primera revisión de Renta se efectuará el día 29/03/2021 y las actualizaciones posteriores se efectuarán en los sucesivos aniversarios de la primera actualización. Las actualizaciones se aplicarán siempre sobre la Renta vigente que corresponda al mes anterior a aquél en que la revisión proceda.

No obstante lo anterior, si la variación del IPC durante el periodo indicado fuera negativa, la Renta nunca será inferior a la Renta que estuviere vigente en el momento de la actualización.

Los aumentos que correspondan, serán automáticos y tendrán la consideración de Renta contractual a todos los efectos, a partir de su devengo, con independencia del retraso que pueda producirse en su comunicación al Arrendatario. En caso de que se produzca dicho retraso, se producirá la regularización en el pago por el Arrendatario de la siguiente Renta mensual que corresponda.

El Arrendador comunicará por escrito al Arrendatario el incremento de la Renta u el importe de la misma para los siguientes doce (12) meses mediante correo ordinario al domicilio referenciado para notificaciones.



## 7. FIANZA

- 7.1 **Fianza:** El Arrendatario hace entrega en este acto al Arrendador, en concepto de fianza legal, la cantidad de Seiscientos Treinta Euros (630 €) equivalente a una (1) mensualidad de renta (la "**Fianza**").
- 7.2 **Finalidad:** En cualquier caso, la Fianza no servirá nunca de pretexto para retrasar el pago de la Renta o de cualquier otra de las sumas cuyo pago corresponda al Arrendatario en virtud del presente Contrato. Por este motivo, su constitución no será obstáculo para que el Arrendador pueda instar, en su caso, el desahucio de la Finca por falta de pago de la Renta o de cualquier otra cantidad a cuyo pago esté obligado el Arrendatario en virtud del Contrato o de la ley.
- 7.3 **Liquidación y devolución de la Fianza:** La Fianza se liquidará a la extinción o finalización, por cualquier causa, del Contrato, por lo que no exime al Arrendatario del cumplimiento de sus obligaciones arrendaticias (especialmente la de pagar la Renta y las demás cantidades asimiladas a la Renta cuyo pago haya asumido o le corresponda al Arrendatario) en el plazo, modo y lugar pactados.

Una vez finalizado el Contrato, la Fianza podrá imputarse a cualesquiera conceptos impagados por el Arrendatario bajo el Contrato (Renta y/o cualesquiera cantidades asimiladas a la Renta, etc.); así como a la indemnización por desperfectos y daños en la Finca y/o en el mobiliario de la vivienda; a las costas y gastos del juicio en el que fuera condenado el Arrendatario para lograr su desalojo o para reclamar el pago de la Renta o de otras cantidades asimiladas; y a cualesquiera otros perjuicios derivados del incumplimiento por el Arrendatario de las obligaciones contractuales asumidas en el presente Contrato.

Con carácter previo a realizar la devolución de la Fianza el Arrendador tiene derecho a comprobar que la Finca se devuelve por el Arrendatario en perfecto estado, y que no existen por parte del Arrendatario otras responsabilidades que puedan dar derecho al Arrendador a su retención (el Arrendador comprobará, entre otras cuestiones: que el Arrendatario se encuentra al corriente en el pago de la Renta y/o de las cantidades asimiladas, de los suministros de la vivienda, etc.). No obstante el plazo de devolución no podrá ser superior a 1 mes a contar desde la toma de posesión del activo

## 8. SEGURO DE IMPAGO DE RENTAS

### 8.1 Seguro de Impago de Rentas

Que el Arrendador, en calidad de tomador y beneficiario, ha suscrito un seguro de impago de Rentas con una compañía aseguradora de su elección en garantía del cumplimiento del pago por el Arrendatario de las Rentas y cantidades asimiladas a la Renta bajo el Contrato de Arrendamiento (el "**Seguro de Impago de Rentas**").

La prima del Seguro de Impago de Rentas es abonada directamente por el Arrendador a la compañía de seguros, sin que esta cantidad sea repercutida al Arrendatario bajo este Contrato.

No obstante lo anterior, el Seguro de Impago de Rentas no exime al Arrendatario del cumplimiento de sus obligaciones arrendaticias, especialmente la de pagar la Renta y demás cantidades cuyo pago haya asumido o le corresponda en el plazo, modo y lugar pactados. Por ello, la existencia del Seguro de Impago de Rentas no será obstáculo para que el Arrendatario dejara de satisfacer en las fechas previstas para su pago las Rentas y cualesquiera otras cantidades a las que venga obligado en virtud del Contrato de Arrendamiento, y no teniendo eficacia para enervar el desahucio que se fundamente en el incumplimiento de dicha obligación.



Asimismo, en caso de que se produzca alguno de los impagos señalados en el párrafo anterior, el Arrendatario autoriza al Arrendador a que le incluya en el correspondiente registro de morosos tipo ASNEF- EQUIFAX, RAI, BADEXCUG, EXPIERIAN o similares.

El Arrendatario podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, y solicitar la portabilidad de sus datos].

## **8.2 Avalista y/o Fiador solidario**

Sin perjuicio de la fianza y garantía adicional entregadas, se constituye como fiador solidario, garantizando el cumplimiento de las obligaciones asumidas D. MOHAMED EL KHAYAT EL KHAYAT, con DNI. 53322137H cuyas circunstancias personales han quedado reseñadas en la comparecencia, y declara que conoce y acepta el contenido íntegro del contrato y responde solidariamente de cuantas obligaciones han contraído los arrendatarios en este contrato.

## **9. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

- 9.1 El Arrendatario se obliga a respetar los estatutos de la comunidad de propietarios en la que se integra la Finca que arrienda (la "**Comunidad de Propietarios**"), que declara conocer y aceptar en su integridad, y las modificaciones a los mismos que eventualmente pudieran producirse en el futuro. Asimismo, se obliga a respetar los acuerdos que pudiere adoptar en cada momento la Comunidad de Propietarios. Esta obligación se mantendrá durante todo el plazo de vigencia del Contrato.
- 9.2 En todo caso, el Arrendatario responderá de los perjuicios que se deriven de molestias o daños a los vecinos.
- 9.3 El incumplimiento de las normas establecidas en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios o en los acuerdos de la Comunidad por el Arrendatario se considerará incumplimiento del Contrato a todos los efectos.

## **10. SERVICIOS, SUMINISTROS, GASTOS COMUNES, IMPUESTOS Y TASAS**

- 10.1 **Servicios y suministros:** El Arrendatario contratará y abonará directamente a los suministradores o proveedores los servicios y suministros privativos de la Finca incluyendo, a título enunciativo (pero no limitativo), la electricidad, agua, teléfono, gas, etc. con plena indemnidad del Arrendador. Del mismo modo será a cargo del Arrendatario la instalación, conservación, reparación y sustitución de los respectivos contadores, mantenimiento de la caldera, y demás elementos necesarios de las instalaciones en las condiciones exigidas en cada momento por dichas compañías para la prestación del servicio o suministro de que se trate. En todo caso, previamente, deberá someterse al Arrendador para su aprobación el informe y proyecto de las variaciones que deban realizarse, exigidas por las respectivas compañías suministradoras.

Si por cualquier causa alguno de estos servicios y/o suministros fuera facturado al Arrendador, éste se lo repercutirá al Arrendatario en el recibo de la Renta del mes siguiente al de la fecha en que así se lo notifique y acredite.

Las Partes pactan que la interrupción de dichos suministros por causa ajena al Arrendador, no afectará al presente Contrato, y en particular no dará derecho a indemnización a favor del Arrendatario ni a la suspensión, reducción o condonación de las cantidades adeudadas en virtud de este Contrato.

A la finalización del Contrato, el Arrendatario se compromete a cursar la baja de los servicios y/o suministros privativos o particulares contratados por su cuenta y cargo (agua, electricidad, gas, refrigeración, teléfono y cualquier otro similar).



- 10.2 **Gastos Comunes:** De conformidad con lo previsto en el artículo 20.1 de la LAU, las Partes han acordado que la cuota de la Finca en los gastos comunes del inmueble del que forma parte sea satisfecha por el Arrendatario (los "**Gastos Comunes**"). A fecha de firma de este Contrato, el importe anual de Gastos Comunes de la Finca para el ejercicio 2020 ascienden a 480 euros anuales, 40 euros mensuales.

Los Gastos Comunes serán repercutidos mensualmente por el Arrendador al Arrendatario en el recibo de la Renta, incluyendo en el recibo mensual el desglose correspondiente. Una vez que la Comunidad de Propietarios liquide y gire los importes definitivos, el Arrendador remitirá el importe exacto al Arrendatario para su liquidación final (según resulte de aplicación).

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 20.2 de la LAU, las Partes acuerdan expresamente que durante la Duración del Contrato, la suma que el Arrendatario haya de abonar por Gastos Comunes se incrementará anualmente con el límite del doble del importe en que pueda incrementarse la Renta de conformidad con lo previsto en la Cláusula 6 (*Actualización de la Renta*) anterior.

- 10.3 **Impuestos:** De conformidad con lo previsto en el artículo 20.1 de la LAU, las Partes han acordado que el impuesto sobre bienes inmuebles (el "**IBI**") de la Finca sea satisfecho por el Arrendatario. A fecha de firma de este Contrato, el importe anual por este concepto para el ejercicio 2020 asciende a 203,95 euros anuales.

El IBI será prorrateado y repercutido mensualmente por el Arrendador al Arrendatario en el recibo de la Renta, incluyendo en el recibo mensual el desglose correspondiente. Una vez que el Ayuntamiento correspondiente liquide y gire el importe definitivo de IBI para ese año, el Arrendador remitirá el importe exacto al Arrendatario para su liquidación final (según resulte de aplicación).

- 10.4 **Tasas:** De conformidad con lo previsto en el artículo 20.1 de la LAU, las Partes han acordado que la tasa de gestión de residuos sólidos urbanos (la "**TGRSU**") de la Finca sea satisfecha por el Arrendatario.

La TGRSU será prorrateada y repercutida mensualmente por el Arrendador al Arrendatario en el recibo de la Renta, incluyendo en el recibo mensual el desglose correspondiente. Una vez que el Ayuntamiento correspondiente liquide y gire el importe definitivo de la TGRSU para ese año, el Arrendador remitirá el importe exacto al Arrendatario para su liquidación final (según resulte de aplicación).

- 10.5 **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:** De conformidad con el artículo 7.5 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre ("**TRL ITP y AJD**"), el arrendamiento regulado en el presente Contrato se encuentra sujeto a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, si bien se encuentra exento de dicho impuesto en virtud del apartado 26 del artículo 45.I.B) de la referida norma (en su redacción dada por el artículo 5 del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de Marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler) por destinarse la Finca arrendada a vivienda para uso estable y permanente.

No obstante lo anterior, el Arrendatario deberá presentar, en el plazo máximo fijado por la normativa autonómica, la correspondiente declaración del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados haciendo constar la aplicación de la citada exención ante la Oficina Liquidadora Competente y remitir a la Arrendadora justificante de presentación en un plazo de quince (15) días naturales desde su presentación.

La falta de cumplimiento de esta obligación por parte del Arrendatario será causa suficiente para que la Arrendadora proceda a la resolución del Contrato, quien se reserva cuantas



acciones le amparen frente a cualquier reclamación de la Administración en relación al abono del referido Impuesto como responsable subsidiario del mismo, en caso de que no resultara de aplicación la exención indicada.

- 10.6 **Impago de gastos de la Cláusula 10:** El pago al Arrendador de todos los gastos privativos, en el supuesto que no se pueda individualizar, los Gastos Comunes y las provisiones mensuales referidas en la presente Cláusula, e impuesto de Bienes Inmuebles o de cualquier otro tributo que emita el Ayuntamiento previstos en el presente Contrato, ya fueren provisionales o definitivos, constituye una obligación de carácter esencial, por lo que su falta de pago tendrá las mismas consecuencias que la falta de pago de la Renta y facultará al Arrendador para resolver el presente Contrato en la misma forma y procedimiento que si se tratara de la falta de pago de la Renta.

## 11. REPARACIONES Y OBRAS (CONSERVACIÓN Y RESPONSABILIDAD)

El Arrendatario reconoce haber inspeccionado la Finca y sus instalaciones y manifiesta que se encuentra en perfecto estado y es útil para ser destinada a su vivienda habitual, comprometiéndose a mantenerla en un buen estado de conservación.

El Arrendatario se somete a las normas que en el inmueble se tienen establecidas y a las que se establezcan en el futuro sobre portería o conserjería, ascensores, alumbrado, limpieza, y demás servicios de mutua convivencia para los inquilinos u ocupantes del inmueble donde se ubica la vivienda arrendada.

El Arrendador está obligado, asimismo, a mantener al Arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento durante todo el tiempo del Contrato, si bien no responderá de las perturbaciones de mero hecho causadas por un tercero, respecto de las cuales el Arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.

Queda igualmente absolutamente prohibida la instalación de antenas parabólicas o de cualquier otro tipo, así como de aparatos de refrigeración en las terrazas, ventanas o fachadas de la misma. No obstante lo anterior, el Arrendador podrá, en su caso, indicar al Arrendatario el lugar habilitado para la instalación de los referidos elementos, en caso de existir.

- 11.1 **Reparaciones necesarias:** El Arrendador se obliga a mantener al Arrendatario en el goce pacífico de la Finca arrendada. De este modo, el Arrendador habrá de realizar, sin derecho a elevar por ello la Renta, las reparaciones necesarias para conservar la Finca en condiciones de habitabilidad, salvo cuando el deterioro sea imputable al Arrendatario o a las personas que convivan con él a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil (esto es, cuando tenga su origen en la conducta dolosa, culposa o negligente) o se trate de pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario (que serán de cuenta y cargo del Arrendatario), entre otras: las relativas a alumbrado, enchufes, persianas, cisternas, griferías, llaves y demás válvulas, instalaciones existentes en la cocina - muebles, placa de fuegos, horno, caldera mural a gas para calefacción y agua caliente - y cuarto de baño/aseo - bañera, sanitarios, toalleros y portarrollos, etc.).

Tampoco estará obligado el Arrendador a reparar cuando la Finca se haya destruido por causa que no le sea imputable o se haya declarado en ruina, quedando entonces extinguido el arrendamiento.

A la finalización del Contrato por cualquier causa, siempre se realizará una limpieza de salida y pintura de la vivienda, si por su estado fuera necesario, que será de cuenta y cargo del Arrendador salvo que el estado de limpieza y/o pintura de la vivienda resulte deplorable por un mal uso y conservación (considerándose como desperfecto, entre otros, el uso de colores distintos, grafitos o dibujos), en cuyo caso dicho servicio de limpieza y pintura será de cuenta y cargo del Arrendatario, pudiendo el Arrendador, en su caso, descontar dicho coste de la Fianza [y/o Garantía Adicional] previstas en el Contrato.



11.2 **Obras de conservación:** El Arrendatario deberá poner en conocimiento del Arrendador, en el plazo más breve posible, los deterioros que no le sean imputables y que exijan reparaciones para conservar la Finca en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido. A estos solos efectos facilitará al Arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la Finca. El Arrendatario podrá realizar, previa comunicación al Arrendador, las reparaciones que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, teniendo entonces derecho, presentando al Arrendador la correspondiente factura, a deducir de la mensualidad siguiente a la finalización de las obras el importe satisfecho.

El Arrendatario está obligado a soportar la realización de las obras de conservación que no puedan razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento. Si la obra durase más de veinte (20) días tendrá derecho, durante todo el tiempo de su ejecución, a una disminución de la renta proporcional a la parte de la Finca de la que se vea privado.

11.3 **Obras del Arrendatario:** El Arrendatario se hará cargo de las reparaciones necesarias y motivadas por el uso ordinario de la Finca, pero en ningún caso podrá realizar obras sin el consentimiento escrito del Arrendador. La realización no consentida de alguna obra dará derecho al Arrendador, al término del mismo, a exigir la reposición de las cosas al estado anterior, todo ello sin perjuicio de la facultad del Arrendador de resolver el Contrato.

11.4 **Obras de mejora:** El Arrendatario está obligado a soportar la realización por el Arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del Contrato.

El Arrendador deberá notificar por escrito al Arrendatario, al menos con tres (3) meses de antelación al inicio de las obras, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un (1) mes desde dicha notificación, el Arrendatario tendrá derecho a desistir del Contrato si las obras afectan de modo relevante a la Finca. En caso de desistimiento, el arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos (2) meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

Si el Arrendatario soporta las obras, tendrá derecho mientras duren a una reducción de la renta en proporción a la parte de la Finca de la que se vea privado, así como a la indemnización de los gastos que tenga que efectuar por razón de aquéllas.

11.5 **Prohibición de obras en zonas comunes:** en ningún caso podrá el Arrendatario realizar trabajos o instalación alguna en las zonas comunes del inmueble del que forma parte la Finca.

El Arrendatario deberá comunicar al Arrendador con carácter inmediato, cualquier daño o menoscabo que pudiera causar en las zonas comunes, con motivo de la realización de mudanza o de cualquier otra actividad directamente imputable a éste. El Arrendatario deberá responder por dichos daños ocasionados.

11.6 **Obras tras la terminación del Contrato:** Al término del Contrato, las obras autorizadas quedarán en beneficio de la Finca, salvo que el Arrendador exija la restitución a su estado actual, sin que en ninguno de los dos casos el Arrendatario tenga derecho a indemnización alguna.

## 12. PROHIBICIÓN DE LA CESIÓN Y SUBARRIENDO

Se prohíbe expresamente al Arrendatario la cesión del presente Contrato y el subarriendo total o parcial de la Finca que constituye su objeto.

El incumplimiento de lo anterior, dará lugar a la resolución del Contrato.



### **13. SEGUROS DEL ARRENDATARIO**

A la firma del contrato el Arrendatario deberá aportar la suscripción de un seguro de daños, hurto y robo del contenido de la Finca, siendo el Arrendatario el único responsable de cualquier acto que tenga lugar en el interior de la vivienda, durante la Duración del Contrato.

Esta póliza será independiente y complementaria de la que pudiera suscribir el Arrendador en relación con riesgo de incendio y daños en el continente de la Finca.

El Arrendatario se compromete a no realizar ningún acto que pudiera dar lugar a limitaciones de cobertura o a la anulación de las pólizas que cubran la Finca.

Asimismo, el Arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable y exime de toda responsabilidad al Arrendador, y a su administrador, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean consecuencia, directa o indirecta, del uso de la Finca por el Arrendatario y demás personas que convivan con él o sus invitados, incluidos los daños derivados de la manipulación o mal uso de las instalaciones para servicios y suministros de la Finca.

### **14. RENUNCIA AL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

El Arrendatario renuncia, de forma expresa e irrevocable, a los derechos de tanteo y retracto sobre la Finca arrendada previstos en el artículo 25 de la LAU. De conformidad con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 8 del mismo artículo 25 de la LAU, el Arrendador comunicará al Arrendatario su intención de vender la Finca con una antelación mínima de treinta (30) días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

### **15. ACCESO A LA FINCA**

El Arrendador, o cualquier persona debidamente autorizada por éste, podrá acceder a la Finca en cualquier momento a fin de comprobar el estado de conservación de la Finca, el funcionamiento de todos los aparatos, instalaciones y utensilios inherentes a la misma y el cumplimiento del presente Contrato, así como para enseñarla durante los últimos [dos (2)] meses previos a la terminación del Contrato, con la obligación de avisar de las visitas con una antelación mínima de [siete (7)] días naturales.

### **16. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES**

El incumplimiento por cualquiera de las Partes de las obligaciones resultantes del presente Contrato dará derecho a la parte que hubiera cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del Contrato, sin perjuicio de otras acciones que le puedan asistir conforme a derecho. Los gastos derivados del incumplimiento serán soportados por cuenta de la parte incumplidora.

Además, el Arrendador podrá resolver el presente Contrato (y sin perjuicio de otras acciones o derechos que le puedan asistir) entre otras, por las siguientes causas, sin que la lista siguiente tenga carácter exhaustivo: (i) la falta de pago de la Renta o de cualesquiera otros conceptos cuyo pago haya asumido el Arrendatario en virtud de este Contrato; (ii) la falta de pago del importe de la Fianza [y/o de la Garantía Adicional] o de su actualización; (iii) el subarriendo o cesión inconsentidos; (iv) la producción de daños causados dolosamente en la Finca y/o en el inmueble del que forma parte o la realización de obras no consentidas por el Arrendador o sin licencia, o sin contar con otros permisos necesarios; (v) en su caso, no tener asegurada la Finca, según lo estipulado en el Contrato o el incumplimiento de pagar recibos de prima; (vi) cuando tengan lugar en la Finca actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas o se usen, almacenen o manipulen en éste sustancias inflamables o peligrosas; (vii) si la Finca deja de ser destinada a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del Arrendatario; (viii) si el Arrendatario incumple las normas de comunidad y buena vecindad del inmueble en el que se halla.



## 17. CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CÉDULA DE HABITABILIDAD

El Arrendador pone a disposición del Arrendatario el certificado de eficiencia energética inscrito en el registro administrativo correspondiente. Se adjunta una fotocopia que coincide con su original y queda incorporada al presente Contrato como **Anexo 17** (*Copia del certificado de eficiencia energética*).

De igual modo, el Arrendador pone a disposición del Arrendatario la cédula de habitabilidad número CHB00730916001 correspondiente a la Finca. Se adjunta como **Anexo 17 A** (*Copia de la cédula de habitabilidad*) a este Contrato una fotocopia de la referida cédula de habitabilidad.

## 18. ELEVACIÓN A PÚBLICO

El presente Contrato será elevado a público e inscrito en el Registro de la Propiedad a petición de cualquiera de las Partes, siendo todos los costes notariales y registrales pagados por la Parte que requiera la elevación a público.

Dentro de los documentos que resulten necesarios, el Arrendatario deberá otorgar un poder notarial a favor del Arrendador con facultades suficientes para que, en nombre del Arrendatario, pueda cancelar en el Registro de la Propiedad el Arrendamiento inscrito, siempre que haya transcurrido el periodo inicial de duración pactado o que se hubiere producido el impago de dos (2) o más mensualidades de Renta, lo cual acreditará el Arrendador con la presentación de requerimiento notarial de reclamación efectuado a tal efecto, sin que, dentro del plazo concedido en el mismo, el Arrendatario hubiera efectuado el pago del importe reclamado.

## 19. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDAS VACÍAS EN CATALUÑA

En relación con lo establecido en la Ley 14/2015 del Impuesto sobre viviendas vacías, o cualquier otra que la pudiera ampliar o sustituir, la Arrendataria se obliga frente a la Arrendadora en el presente acto a:

1. Suscribir en este acto en sentido positivo, tanto la Arrendadora como aquellas personas que convivan con ella en la vivienda objeto de arrendamiento y perciban rentas, la "Autorización de consulta de datos económicos de alquilados en viviendas asequibles" que se adjunta a este contrato como Anexo.
2. Entregar a la Arrendadora los datos, tanto de su liquidación de IRPF como la de las personas que convivan en el inmueble con ella, así como cualquier otro dato o datos que pudiera determinar la normativa de viviendas vacías de Cataluña (en la actualidad Ley 14/2015 del Impuesto sobre viviendas vacías), y que le sean requeridos por la Arrendadora, durante toda la vigencia del contrato y sus prórrogas.
3. Colaborar con la Arrendadora en el cumplimiento de cuantas obligaciones le pueda imponer la normativa de viviendas vacías (en la actualidad Ley 14/2015 del Impuesto sobre viviendas vacías), o las instituciones de Cataluña en aplicación de la misma. En especial, se obliga a realizar cuantos actos sean necesarios (firma de solicitudes, documentos y demás) en orden a que la arrendadora pueda solicitar con éxito la validación de la vivienda como vivienda de alquiler asequible ante el organismo que a tal efecto determine competente la normativa vigente en Cataluña.
4. El incumplimiento de estas obligaciones, implicarán la obligación de la Arrendataria de resarcir económicamente a la Arrendadora en cuantos daños y perjuicios le pudieran haber ocasionado en relación con la normativa de viviendas vacías (en la actualidad Ley 14/2015 del Impuesto sobre viviendas vacías). A su vez, las Partes acuerdan que dicho incumplimiento facultará a la Arrendadora para rescindir voluntariamente el presente



contrato de arrendamiento sin obligación de abonar indemnización alguna al Arrendatario por dicha resolución anticipada.

## 20. NOTIFICACIONES

20.1 Las comunicaciones entre las Partes en relación con este Contrato se dirigirán:

(a) **Notificaciones al Arrendador:**

- (i) Dirección: C/Medina Pomar nº27
- (ii) Fax: +34 915647510
- (iii) Correo electrónico: inquilinos@haya.es
- (iv) A la atención del Arrendatario

(b) Notificaciones al Arrendatario:

- (i) Dirección: (la de la finca arrendada)
- (ii) Correo electrónico: moha1.2@hotmail.com
- (iii) A la atención de (arrendatarios)

20.2 Las comunicaciones se harán, a elección de quien la envía:

- (a) por correo certificado con acuse de recibo; o
- (b) por fax, con acuse de recibo por parte del destinatario;

20.3 Cualquiera de las Partes podrá modificar sus datos para notificaciones mediante notificación enviada a la otra Parte por cualquiera de los medios expresados.

20.4 Las obligaciones y los plazos que venzan en una fecha que no sea día hábil se entenderán vencidos el primer día hábil siguiente.

20.5 A efectos de notificaciones, las partes pactan la posibilidad de que éstas se produzcan por medios electrónicos, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

Las direcciones de correo electrónico válidas serán las siguientes:

ARRENDADOR: inquilinos

ARRENDATARIO: moha1.2@hotmail.com

Así mismo las notificaciones mediante El SMS o MMS podrán ser realizadas en el número del teléfono móvil facilitado por el Arrendatario, es decir Tel. 659243351

En caso de modificación de cualquiera de las direcciones y/o teléfonos del Arrendatario, deberá éste notificárselo fehacientemente al Arrendador.

Asimismo, el Arrendatario manifiesta que su documento identificativo, detallado en el encabezado del presente contrato, y del cual ha facilitado copia al Arrendador, es su documento identificativo oficial en vigor. Adicionalmente, el Arrendatario se compromete a comunicar al Arrendador cualquier modificación que se produzca con posterioridad a la firma



del presente Contrato en cuanto al documento identificativo inicialmente facilitado; proporcionándole copia del nuevo documento, en su caso.

Toda comunicación enviada a las direcciones que constan en el apartado precedente se entenderá correctamente efectuada, excepto si el destinatario hubiera notificado a la contraparte un cambio de dirección con una antelación mínima de 30 días hábiles por burofax o cualquier otro medio de comunicación fehaciente.

## 21. DERECHOS DEL CONSUMIDOR

Las Partes manifiestan y el Arrendatario reconoce expresa y específicamente, que la totalidad de las condiciones o estipulaciones del presente Contrato han sido negociadas individualmente, examinándose, comentándose, comprendiéndose y conviniéndose explícitamente todas y cada una de ellas, una por una, con especial detenimiento en aquellas que pudieran ser susceptibles de ser consideradas, por la normativa para la defensa de consumidores y usuarios, como una imposición de renuncia o limitación de los derechos del consumidor.

## 22. RÉGIMEN DE TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

### 22.1. Responsable del tratamiento

El responsable de tratamiento es DIVARIAN PROPIEDAD, S.A. (en adelante, Divarian) con CIF A81036501 y dirección en calle Serrano 26, 6<sup>a</sup> planta, 28001 Madrid. Si quiere plantear cualquier cuestión puede dirigirla a [pd@divarian.es](mailto:pd@divarian.es) a la atención de Protección de Datos.

Asimismo, se informa al interesado que HAYA REAL ESTATE, S.A.U. (en adelante, Haya) actúa en nombre de la Sociedad como encargado del tratamiento para el desarrollo de las finalidades expuestas a continuación.

### 22.2. Finalidad

- Ejecución de un contrato del que el interesado es parte. Se trata de actividades de tratamiento de datos que son necesarias para la firma del contrato o la prestación del servicio que el interesado solicita.

El tratamiento de los datos personales del interesado persigue el correcto desenvolvimiento de la relación contractual que la Sociedad mantiene con este, y presenta como finalidad principal la gestión y tramitación del contrato de arrendamiento así como la correcta gestión de la relación que se establezca entre las partes.

Con carácter adicional, los datos del interesado podrán ser tratados para verificar y evaluar la solvencia y riesgo crediticio del interesado, atendiendo incluso a información económica y personal disponible en empresas que facilitan información sobre solvencia y morosidad y la suscripción de seguros con entidades aseguradoras prestadoras de servicios de cobertura por impago de rentas.

- Obligación legal. Se trata de actividades de tratamiento de datos orientados a cumplir las obligaciones legales y fiscales que resulten aplicables.

En este sentido, la Sociedad tratará los datos del interesado para la gestión de finalidades que se desarrollarán para dar pleno cumplimiento de las exigencias y obligaciones establecidas en la normativa aplicable y, a título enunciativo pero no limitativo, las obligaciones establecidas en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, que podría implicar la solicitud de datos sobre su actividad empresarial o profesional ante Organismos Públicos con el fin de verificar la información facilitada, o consulta de datos a la Central de Información de Riesgos de Banco de España, y las consultas a los ficheros de solvencia patrimonial en los supuestos legalmente establecidos.



- Interés legítimo. Se refiere a aquellas actividades de tratamiento que resultan necesarias para la satisfacción de intereses legítimos perseguidos por el responsable del tratamiento o por un tercero, siempre que sobre dichos intereses no prevalezcan los intereses o los derechos y libertades fundamentales del interesado que requieran la protección de datos personales.

Con respecto del tratamiento de los datos personales del interesado para el desarrollo de acciones comerciales que pudieran ser relevantes, y siempre que este tratamiento se lleve a cabo por medios electrónicos y se refiera a productos y servicios ofrecidos por la Sociedad, se encontrará legitimado en la satisfacción de intereses legítimos de la Sociedad, en virtud de lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de protección de datos, así como de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico.

En el caso de producirse impagos por parte del interesado, sus datos podrán ser comunicados a empresas de solvencia patrimonial, tales como Experian y/o Asnef, cumpliendo los procedimientos y garantías que en cada momento establezca y le reconozca la legislación vigente. El interés legítimo de la Sociedad es cumplir con un adecuado control y prevención de situaciones de impago, colaborando a la salvaguarda del sistema financiero y de la economía en general, en tanto permite el acceso a la información de solvencia a terceras entidades que requieran analizar la solvencia de los solicitantes de operaciones de riesgo.

Podrá solicitar la oposición frente a este tratamiento basado en el interés legítimo de la Sociedad debe dirigirse a la dirección de correo electrónico informada en el apartado "Derechos" de la presente cláusulas.

### 22.3. **Datos tratados y origen de los datos**

La Sociedad tratará los datos personales del interesado de conformidad con la información facilitada por el interesado y por terceros, con el grado de protección legalmente exigido para evitar que se produzca cualquier pérdida, alteración, tratamiento o acceso no autorizado. Para la finalidad expuesta, se tratarán:

- Datos facilitados por el interesado, concepto que incluye tanto los datos solicitados y proporcionados en el presente contrato (incluido correo electrónico, número de teléfono móvil, e imagen del documento de identificación) como aquellos otros datos que se obtengan durante la relación jurídica nacida entre las partes.
- Datos facilitados por empresas que facilitan información sobre solvencia, morosidad y en general de indicadores de riesgo financiero o de crédito. En particular, los datos que trataremos incluyen las siguientes categorías: Datos de carácter identificativo, datos económicos, financieros y de solvencia; y datos referentes a transacciones de bienes y servicios.

Asimismo, se informa al interesado de que los datos que se solicitan en el documento marcados como obligatorios deben facilitarse necesariamente. En caso contrario podría no ejecutarse el contrato y dar por finalizada la relación entre las partes.

El interesado debe mantener los datos actualizados en el caso que se derive una relación posterior al presente contrato y sean necesarios para su mantenimiento, debiendo comunicar cualquier cambio que se produzcan en los mismos, no siendo la Sociedad responsable de la falta de actualización de la misma. Asimismo, la Sociedad estará facultada cuando tuviera constancia de la desactualización de un dato a solicitar al interesado que lo modifique, o confirme su actualización.

La Sociedad mantiene las medidas de seguridad de protección de datos personales conforme al contenido de lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de protección de datos, y



ha establecido todos los medios técnicos a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos que nos facilite.

#### 22.4. Destinatarios

Para el desarrollo de la finalidad expuesta y el cumplimiento de las obligaciones legales establecidas, se podrán comunicar sus datos a:

- Las Administraciones Públicas y Organismos judiciales que lo requieren siguiendo el procedimiento legal establecido. Así, con carácter enunciativo y no limitativo, se pueden comunicar a organismos como el SEPBLAC o a Banco de España, dando cumplimiento a las obligaciones legales pertinentes en cada caso.
- Entidades aseguradoras prestadoras de servicios de cobertura por impago de rentas, empresas titulares de ficheros de información crediticia para la consulta del estado de solvencia o la inscripción de un impago, para la correcta ejecución de un contrato del que el interesado es parte, o para la satisfacción de un interés legítimo de la Sociedad, respectivamente.

En cuanto a los encargos del tratamiento, la Sociedad sigue unos criterios estrictos de selección de proveedores de servicios con el fin de dar cumplimiento a sus obligaciones en materia de protección de datos y se compromete a suscribir con ellos el correspondiente contrato de tratamiento de datos mediante el que les impondrá, entre otras, las siguientes obligaciones: aplicar medidas técnicas y organizativas apropiadas; tratar los datos personales para las finalidades pactadas y atendiendo únicamente a las instrucciones documentadas de la Sociedad; y suprimir o devolver los datos a la Sociedad una vez finalice la prestación de los servicios.

#### 22.5. Conservación de datos

Los datos personales se tratarán mientras resulten necesarios para las finalidades informadas. En este sentido, La Sociedad conservará los datos personales una vez terminada la relación con el interesado, debidamente bloqueados, durante el plazo de prescripción de las acciones que pudieran derivarse de la relación mantenida con el interesado.

Una vez bloqueados, sus datos resultarán inaccesibles para la Sociedad, y no serán tratados por éste, excepto para su puesta a disposición a las Administraciones públicas, Jueces y Tribunales, para la atención de las posibles responsabilidades nacidas de los tratamientos, así como para el ejercicio y defensa de reclamaciones ante la Agencia Española de Protección de Datos.

#### 22.6. Derechos del interesado

La normativa de protección de datos confiere al interesado los siguientes derechos:

- Derecho de acceso.
- Derecho de rectificación.
- Derecho de portabilidad.
- Derecho a la limitación del tratamiento en los casos recogidos en la Ley.
- Derecho a oponerse a la toma de decisiones automatizadas.
- Derecho de supresión.
- Derecho de oposición.



- Derecho a revocar el consentimiento prestado.

El interesado podrá ejercer sus derechos, en cualquier momento y de forma gratuita, acreditando debidamente su identidad y dirigiendo su solicitud por escrito a la dirección de correo electrónico [pd@divarian.es](mailto:pd@divarian.es) con la referencia "Protección de datos-Derecho Afectados".

## 22.7. **Reclamaciones**

El interesado podrá presentar una reclamación ante la Autoridad de Control competente en materia de protección de datos. No obstante, en primera instancia, podrá dirigirse a la Sociedad, en la dirección de contacto facilitada en la presente cláusula.

Mediante la firma del presente contrato, el interesado consiente y acepta expresamente los términos del tratamiento de los datos personales descritos anteriormente.

## 23. **INDICE REFERENCIA PRECIO ALQUILER**

Se adjunta como anexo a la presente adenda documento acreditativo del índice de referencia del precio de alquiler obtenido de <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>

E igualmente se hace entrega de copia de la Cédula de Habitabilidad y del Certificado de Eficiencia Energética.

## 24. **JURISDICCIÓN**

Para todos los conflictos que puedan surgir en la interpretación, aplicación, efectos e incumplimiento de este Contrato las Partes se someten a la Jurisdicción de los Tribunales del lugar donde se halla la Finca, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Y para que conste, y en prueba de conformidad y aceptación por lo que al derecho de cada cual afecta, firman el presente Contrato por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha al principio indicado.

### **EL ARRENDATARIO**

### **EL ARRENDADOR**



## ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En **Viladecans**, a **30 de marzo** de 2020.

### REUNIDOS

De una parte, D. Daniel Leganés Ferreras y Dña. Mercedes Paniagua Guijarro, con documento nacional de identidad 46840734S y 02648205P respectivamente

De otra parte, D. NABIL EL KHAYAT EL KHAYAT, con documentos nacional de identidad 54029866Z

De otra parte, D. MOHAMED EL KHAYAT EL KHAYAT, con documento nacional de identidad 53322137H

### INTERVIENEN

El/La primero/a, en nombre y representación, en su condición de apoderados, de la compañía mercantil DIVARIAN PROPIEDAD, S.A., con domicilio social en Madrid, calle Serrano 26, planta 6, CP 28001, constituida por tiempo indefinido por transformación del Fondo BBVA PROPIEDAD FII, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo, el día 13 de julio de 2011, con el número 2.127 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 8753, folio 215, Sección 8<sup>a</sup>, hoja M-140843, inscripción 1<sup>a</sup>; y cambiada su denominación social a la actual, en virtud de escritura de cambio de denominación social, otorgada el día 15 de junio de 2018, ante el notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo, con el número 3515 de su protocolo y titular de NIF A-81.036.501 (en adelante, el "**Arrendador**"). El nombramiento de D. Daniel Leganés Ferreras y Dña. Mercedes Paniagua Guijarro para el expresado cargo y sus facultades resultan de la escritura pública de fecha el día 19 de Julio de 2019 autorizada por el Notario de Madrid D. Javier Fernández Merino, con el número 1.821 de orden de su protocolo.

Y el segundo, en su propio nombre y representación (en adelante, el "**Arrendatario**").

Y el tercero, en su propio nombre y representación (en adelante, el "**Avalista**").

En adelante, el Arrendador y el Arrendatario, y el Avalista, serán referidos conjuntamente como las "**Partes**" o, individualmente, como la "**Parte**".

Las Partes, reconociéndose mutuamente, según intervienen, la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato,

### MANIFIESTAN

- I. Que el Arrendador es dueño en pleno dominio de una vivienda sita en Viladecans, con una superficie aproximada de 40 m<sup>2</sup>, en virtud de escritura de aportación otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo, con número 3839 de su protocolo, inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Viladecans, al tomo 1309, libro 665, folio 197, finca número 6848 (en adelante, la vivienda, la "**Finca**").
- II. Que en el día de hoy, las Partes han suscrito un contrato de arrendamiento en virtud del cual el Arrendador ha arrendado al Arrendatario la Finca para su uso como vivienda habitual y permanente (el "**Contrato**").
- III. Que, sobre la base de una promoción comercial ofrecida por el Arrendador al Arrendatario, las Partes han convenido modificar puntual y temporalmente determinados aspectos del



Contrato y suscribir la presente adenda modificativa no extintiva (la "**Adenda**") en los términos previstos a continuación

## CLÁUSULAS

### 1. BONIFICACIONES

#### 1.1 Rentas y Costes Repercubiertos Bonificados

En el marco de una promoción comercial, el Arrendador le ha ofrecido y el Arrendatario se ha acogido a la bonificación escalonada de los siguientes costes repercutibles al Arrendatario bajo el Contrato: (i) Gastos Comunes (Cláusula 10.2), (ii) Impuestos (Cláusula 10.3) y (iii) Tasas (Cláusula 10.4) (conjuntamente (i), (ii) y (iii), los "**Costes Repercubiertos Bonificados**"), por los plazos y porcentajes que a continuación se señalan:

(a) **Primer año de vigencia del Contrato:**

- (i) *Periodo bonificado:* desde 30/03/2020 hasta 29/03/2021.
- (ii) *Porcentaje de bonificación:* ciento por ciento (100 %) de los Costes Repercubiertos Bonificados.

(b) **Segundo año de vigencia del Contrato:**

- (i) *Periodo bonificado:* desde 30/03/2021 hasta 29/03/2022.
- (ii) *Porcentaje de bonificación:* sesenta y seis por ciento (66%) de los Costes Repercubiertos Bonificados.

(c) **Tercer año de vigencia del Contrato:**

- (i) *Periodo bonificado:* desde 30/03/2022 hasta 29/03/2023.
- (ii) *Porcentaje de bonificación:* treinta y tres por ciento (33 %) de los Costes Repercubiertos Bonificados.

(d) **Bonificación total del primer y segundo recibo de Renta**

No obstante lo anterior, el Arrendador bonificará el ciento por ciento (100) % del primer y segundo recibo de Renta].

#### 1.2 Expiración de la bonificación de los Costes Repercubiertos Bonificados

Una vez finalizado el tercer (3er) año de duración de vigencia del Contrato, es decir, a partir del cuarto (4º) año de vigencia, la Renta y demás cantidades asimiladas a la Renta serán las que figuran en el Contrato, en el importe vigente en ese momento, con las actualizaciones y revisiones experimentadas por cada año de vigencia del Contrato, una vez aplicados en su caso los límites máximos de actualización interanual establecidos en la LAU, sin bonificación, según lo pactado en el Contrato.

#### 1.3 Indemnización por las bonificaciones por impago o incumplimiento

En el supuesto que se produjese cualquier impago de la Renta o cantidades asimiladas pactados en el Contrato o en esta Adenda, o cualquier incumplimiento del mismo, las Partes acuerdan que el Arrendatario indemnizará al Arrendador, con una cantidad equivalente a la



totalidad de las Rentas y/o Costes Repercuentes Bonificados recogidos en la Cláusula 24.1 (Rentas y/o Costes Repercuentes Bonificados) anterior, incluso con carácter retroactivo, por lo que el Arrendador tendrá facultado para reclamar del Arrendatario el pago de la totalidad de las Rentas y/o Costes Repercuentes Bonificados hasta ese momento, debiendo además abonar al Arrendador desde ese momento en adelante las Rentas, Gastos Comunes, Impuestos y Tasas que figuren en el Contrato de Arrendamiento, sin bonificación, con las actualizaciones y revisiones que le correspondan por cada anualidad, según lo pactado en el referido Contrato.

## **2. RATIFICACIÓN DEL RESTO DE CONDICIONES DEL CONTRATO**

Las Partes ratifican la plena e íntegra subsistencia de los restantes pactos y condiciones del Contrato, en todo aquello que no contradiga lo acordado en esta Adenda.

Y para que conste, y en prueba de conformidad y aceptación por lo que al derecho de cada cual afecta, firman la presente Adenda por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha al principio indicado.

## **EL ARRENDATARIO**

EL ARRENDADOR



**ANEXO 2.2****INFORME ESTADO DE LA VIVIENDA****Mobiliario, electrodomésticos y otros enseres**

Ubicación	Uds	Tipo	Marca	Modelo
COCINA	1	Cocina amueblada totalmente		
	1	Placa Vitrócerámica	Mepamsa/Eurokera	
	1	Campana	Mepamsa	
	1	Fregadero Ac. Inoxidable/Grifo	Nodor/Roca	
	1	Horno	Mepamsa	
BAÑO	1	Portarrollos		
	1	Espejo		

**Iluminación**

Ubicación	Uds	Tipo	Marca	Modelo
COCINA		Halógeno empotrado en techo		
BAÑO		Halógeno empotrado en techo		

**Calefacción, aire acondicionado y agua caliente**

Ubicación	Uds	Tipo	Marca	Modelo
COCINA	1	Termo eléctrico / Caldera		M 75 L.

**ANEXO 17****COPIA DEL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA**

## CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS

**IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO O DE LA PARTE QUE SE CERTIFICA:**

Nombre del edificio	Vivienda sita en Calle Catalunya, 58 - 2º 1 - Viladecans (Barcelona)		
Dirección	Calle Catalunya, 58 - 2º 1		
Municipio	Viladecans	Código Postal	08840
Provincia	Barcelona	Comunidad Autónoma	Cataluña
Zona climática	C2	Año construcción	1968
Normativa vigente (construcción / rehabilitación)	/	Anterior a la NBE-CT-79	
Referencia/s catastral/es	8544903DF1784D0009BS		

Tipo de edificio o parte del edificio que se certifica:	
<input type="radio"/> Edificio de nueva construcción	<input checked="" type="radio"/> Edificio Existente
<input checked="" type="radio"/> Vivienda <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Unifamiliar</li> <li><input checked="" type="radio"/> Bloque</li> <li><input type="radio"/> Bloque completo</li> <li><input type="radio"/> Vivienda individual</li> </ul>	<input type="radio"/> Terciario <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Edificio completo</li> <li><input type="radio"/> Local</li> </ul>

**DATOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR:**

Nombre y Apellidos	Álvaro Rojo Sanz	NIF(NIE)	53543608E
Razón social	EDIFITASA Obra Civil y Edificación, SL	NIF	B87507919
Domicilio	Calle Mercedes Formica, 9 - Portal 2 - Ático B		
Municipio	Las Rozas de Madrid	Código Postal	28232
Provincia	Madrid	Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid
e-mail:	edifitasa@edifitasa.com	Teléfono	913076107
Titulación habilitante según normativa vigente	Arquitecto Técnico - Perito Judicial Inmobiliario - Colegiado COAATM 106246		
Procedimiento reconocido de calificación energética utilizado y versión:	CEXv2.3		

**CALIFICACIÓN ENERGÉTICA OBTENIDA:**


El técnico abajo firmante declara responsablemente que ha realizado la certificación energética del edificio o de la parte que se certifica de acuerdo con el procedimiento establecido por la normativa vigente y que son ciertos los datos que figuran en el presente documento, y sus anexos:

Fecha: 05/12/2019

ROJO SANZ  
 ALVARO -  
 53543608E  
 2019.12.05  
 13:21:56 +01'00'

Firma del técnico certificador

**Anexo I.** Descripción de las características energéticas del edificio.

**Anexo II.** Calificación energética del edificio.

**Anexo III.** Recomendaciones para la mejora de la eficiencia energética.

**Anexo IV.** Pruebas, comprobaciones e inspecciones realizadas por el técnico certificador.

Registro del Órgano Territorial Competente:

Fecha  
Ref. Catastral

05/12/2019  
8544903DF1784D0009BS

Página 1 de 6



## ANEXO I DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ENERGÉTICAS DEL EDIFICIO

En este apartado se describen las características energéticas del edificio, envolvente térmica, instalaciones, condiciones de funcionamiento y ocupación y demás datos utilizados para obtener la calificación energética del edificio.

### 1. SUPERFICIE, IMAGEN Y SITUACIÓN

<b>Superficie habitable [m<sup>2</sup>]</b>	45.0
<b>Imagen del edificio</b> 	<b>Plano de situación</b> 

### 2. ENVOLVENTE TÉRMICA

#### Cerramientos opacos

Nombre	Tipo	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Transmitancia [W/m <sup>2</sup> ·K]	Modo de obtención
Fachada SO	Fachada	10.7	1.69	Estimadas
Fachada NE	Fachada	2.33	1.69	Estimadas

#### Huecos y lucernarios

Nombre	Tipo	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Transmitancia [W/m <sup>2</sup> ·K]	Factor solar	Modo de obtención. Transmitancia	Modo de obtención. Factor solar
Puerta Salón	Hueco	2.05	5.70	0.69	Estimado	Estimado
Ventana Dormitorio Ppal	Hueco	1.25	5.70	0.69	Estimado	Estimado
Ventana Dormitorio 1	Hueco	0.52	5.70	0.69	Estimado	Estimado
Ventana Baño	Hueco	1.7	5.70	0.69	Estimado	Estimado
Ventana Cocina	Hueco	1.7	5.70	0.69	Estimado	Estimado



### 3. INSTALACIONES TÉRMICAS

#### Generadores de calefacción

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
<b>TOTALES</b>	Calefacción				

#### Generadores de refrigeración

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
<b>TOTALES</b>	Refrigeración				

#### Instalaciones de Agua Caliente Sanitaria

Demanda diaria de ACS a 60° (litros/día)	50.0
--	------

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
Equipo ACS	Efecto Joule		100.0	Electricidad	Estimado
<b>TOTALES</b>	ACS				



## ANEXO II CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

Zona climática	C2	Uso	Residencial
----------------	----	-----	-------------

### 1. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN EMISIONES

INDICADOR GLOBAL		INDICADORES PARCIALES				
	30.8 E	CALEFACCIÓN		ACS		
		Emissions calefacción [kgCO2/m² año]	D	Emissions ACS [kgCO2/m² año]	G	
		11.52		17.74		
Emisiones globales [kgCO2/m² año]		REFRIGERACIÓN		ILUMINACIÓN		
		Emissions refrigeración [kgCO2/m² año]	C	Emissions iluminación [kgCO2/m² año]	-	
		1.51		-		

La calificación global del edificio se expresa en términos de dióxido de carbono liberado a la atmósfera como consecuencia del consumo energético del mismo.

	kgCO2/m² año	kgCO2/año
Emissions CO2 por consumo eléctrico	19.25	866.37
Emissions CO2 por otros combustibles	11.52	518.23

### 2. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE

Por energía primaria no renovable se entiende la energía consumida por el edificio procedente de fuentes no renovables que no ha sufrido ningún proceso de conversión o transformación.

INDICADOR GLOBAL		INDICADORES PARCIALES				
	168.0 E	CALEFACCIÓN		ACS		
		Energía primaria calefacción [kWh/m² año]	D	Energía primaria ACS [kWh/m² año]	G	
		54.38		104.73		
Consumo global de energía primaria no renovable [kWh/m² año]		REFRIGERACIÓN		ILUMINACIÓN		
		Energía primaria refrigeración [kWh/m² año]	D	Energía primaria iluminación [kWh/m² año]	-	
		8.92		-		

### 3. CALIFICACIÓN PARCIAL DE LA DEMANDA ENERGÉTICA DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

La demanda energética de calefacción y refrigeración es la energía necesaria para mantener las condiciones internas de confort del edificio.

DEMANDA DE CALEFACCIÓN		DEMANDA DE REFRIGERACIÓN				
	42.0 D	CALEFACCIÓN		REFRIGERACIÓN		
		Energía primaria calefacción [kWh/m² año]	D	Energía primaria refrigeración [kWh/m² año]	D	
		12.8-15.7		9.1 D		
Demanda de calefacción [kWh/m² año]		Demanda de refrigeración [kWh/m² año]				

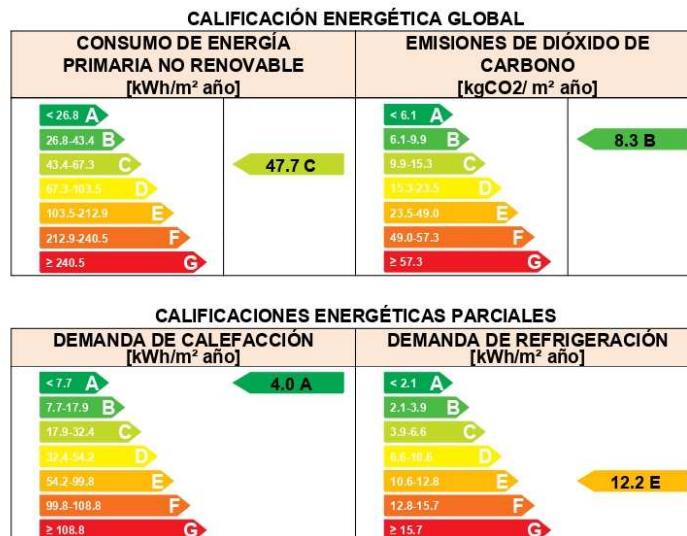
El indicador global es resultado de la suma de los indicadores parciales más el valor del indicador para consumos auxiliares, si los hubiera (sólo ed. terciarios, ventilación, bombeo, etc...). La energía eléctrica autoconsumida se descuenta únicamente del indicador global, no así de los valores parciales.

Fecha: 05/12/2019  
Ref. Catastral: 8544903DF1784D0009BS

Página 4 de 6

### ANEXO III RECOMENDACIONES PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Medidas de mejora de la eficiencia energética del inmueble:



#### ANÁLISIS TÉCNICO

Indicador	Calefacción		Refrigeración		ACS		Iluminación		Total	
	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original
Consumo Energía final [kWh/m <sup>2</sup> año]	4.30	90.6%	6.09	-33.4%	15.70	70.7%	-	-%	26.10	74.9%
Consumo Energía primaria no renovable [kWh/m <sup>2</sup> año]	5.12	A	90.6%	11.90	E	-33.4%	30.68	G	70.7%	-
Emisiones de CO <sub>2</sub> [kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> año]	1.08	A	90.6%	2.02	D	-33.4%	5.20	F	70.7%	-
Demanda [kWh/m <sup>2</sup> año]	3.96	A	90.6%	12.18	E	-33.4%			-	8.30
										B
										73.0%

Nota: Los indicadores energéticos anteriores están calculados en base a coeficientes estándar de operación y funcionamiento del edificio, por lo que solo son válidos a efectos de su calificación energética. Para el análisis económico de las medidas de ahorro y eficiencia energética, el técnico certificador deberá utilizar las condiciones reales y datos históricos de consumo del edificio.

DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MEJORA										
Características de la medida (modelo de equipos, materiales, parámetros característicos )										
- Sustitución de los vidrios existentes en las carpinterías exteriores por otros con aislamiento térmico reforzado y capa reflectante de óxidos metálicos con altas prestaciones de control solar, todo ello con el fin de dificultar aún más los intercambios de calor entre el ambiente exterior e interior.										
Coste estimado de la medida										
7242.04 €										
Otros datos de interés										
- Aumento del espesor del aislamiento en trasdosado interior de pladur para mejorar el aislamiento térmico (y por consiguiente acústico) del inmueble										

Fecha  
Ref. Catastral

05/12/2019  
8544903DF1784D0009BS

Página 5 de 6

**ANEXO IV**  
**PRUEBAS, COMPROBACIONES E INSPECCIONES REALIZADAS POR EL**  
**TÉCNICO CERTIFICADOR**

Se describen a continuación las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo por el técnico certificador durante el proceso de toma de datos y de calificación de la eficiencia energética del edificio, con la finalidad de establecer la conformidad de la información de partida contenida en el certificado de eficiencia energética.

Fecha de realización de la visita del técnico certificador	03/12/2019
--	------------

**COMENTARIOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR**

Se han inspeccionado y comprobado las siguientes cuestiones y elementos del inmueble de referencia, durante la realización de la visita para la toma de datos y la emisión del presente Certificado de Eficiencia Energética.

- Inspección de la envolvente térmica de la construcción y sus instalaciones térmicas: fachadas, medianerías, suelos, cubiertas, puentes térmicos, particiones interiores, carpintería existente en los huecos de los cerramientos, orientación solar de los paramentos exteriores, altura libre interior de la vivienda, situación del inmueble en la edificación, transmisividad térmica de los materiales constructivos, instalaciones de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria.

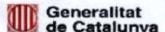
**DOCUMENTACION ADJUNTA**

- Comprobación en la Oficina del Catastro de la información y documentación aportada por la propiedad.

## [ANEXO 17 A]

## [COPIA DE LA CÉDULA DE HABITABILIDAD]

106591

 <b>Agència de l'Habitatge de Catalunya</b>  DOC_00126173	<div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;">   <b>CÈDULA D'HABITABILITAT DE SEGONA OCUPACIÓ NÚMERO CHB00730916001</b> </div> <p>L'HABITATGE SITUAT A</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">MUNICIPI</td> <td style="width: 33%;">LOCALITAT/BARRI</td> <td style="width: 33%;">CODI POSTAL</td> </tr> <tr> <td>VILADECANS</td> <td></td> <td>08840</td> </tr> <tr> <td>ADREÇA</td> <td></td> <td>UTM / REFERÈNCIA CADASTRAL</td> </tr> <tr> <td>CARRER CATALUNYA, 58</td> <td></td> <td>8544903DF1784D600985</td> </tr> </table> <p>DADES DE L'HABITATGE</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>U/P</th> <th>BLOC</th> <th>ESCALA</th> <th>PIS</th> <th>PORTA</th> <th>TIPUS HAB.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Plurifamiliar</td> <td></td> <td></td> <td>2</td> <td>1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ESTAR-MENJADOR (EM)</td> <td>HABITACIONS (H) en funció de la superfície</td> <td></td> <td>CUINA (C)</td> <td>CAMBRA HIGIÈNICA (CH)</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td><math>3m^2 \leq H &lt; 8m^2</math></td> <td><math>8m^2 \leq H &lt; 12m^2</math></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ESTAR-MENJADOR-CUINA (EMC)</td> <td>ALTRES PESES (AP)</td> <td></td> <td>SUPERFICIE UTIL</td> <td>LLINDAR MÀXIM D'OCCUPACIÓ</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>36 m<sup>2</sup></td> <td>3</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>L'ATORGAMENT DE LA CÈDULA D'HABITABILITAT IMPLICA EXCLUSIVAMENT QUE L'HABITATGE COMPLEIX ELS REQUISITS TÈCNICS D'HABITABILITAT DE LA NORMATIVA VIGENT. L'HABITATGE COMPLEIX AMB LES CONDICIONS D'HABITABILITAT D'ACORD AMB L'EL ANNEX 2 DEL DECRET 141/2012, DE 30 D'OCTUBRE, PEL QUAL ES REGULEN LES CONDICIONS MÍNIMES D'HABITABILITAT DELS HABITATGES I LA CÈDULA D'HABITABILITAT</p> <p>IDENTIFICACIÓ I TITULACIÓ DEL PERSONAL TÈCNIC QUE CERTIFICA L'HABITABILITAT (Nom, cognoms i titulació professional) XAVIER OLIETE I BARGUÉS (ARQUITECTE)</p> <p>PERIODE VALIDESMA DE LA CÈDULA (15 ANYS) DES DE: 17/02/2016 FINS A: 17/02/2031</p> <p>Of. Registrat: OVT Of. Tramitació: Agència de l'Habitatge de Catalunya - Barcelona</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <div style="width: 30%;">  </div> <div style="width: 40%;"> <p>Doc original signat per: Segell d'Organ Agència Habitatge de Catalunya 07/10/2019</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web <a href="http://csv.gen.cat">csv.gen.cat</a></p> <p>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica</p> <p>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</p> <p></p> <p>ORNYMMV1AVDVVA000116175CHOPT1W5800</p> </div> <div style="width: 10%; text-align: right;"> <p>Data creació còpia: 07/10/2019 12:54:17 Data caducitat còpia: 17/02/2031 00:00:00 Pàgina 1 de 1</p> </div> </div>	MUNICIPI	LOCALITAT/BARRI	CODI POSTAL	VILADECANS		08840	ADREÇA		UTM / REFERÈNCIA CADASTRAL	CARRER CATALUNYA, 58		8544903DF1784D600985	U/P	BLOC	ESCALA	PIS	PORTA	TIPUS HAB.	Plurifamiliar			2	1		ESTAR-MENJADOR (EM)	HABITACIONS (H) en funció de la superfície		CUINA (C)	CAMBRA HIGIÈNICA (CH)			$3m^2 \leq H < 8m^2$	$8m^2 \leq H < 12m^2$				1	1	1	1	1		ESTAR-MENJADOR-CUINA (EMC)	ALTRES PESES (AP)		SUPERFICIE UTIL	LLINDAR MÀXIM D'OCCUPACIÓ					36 m <sup>2</sup>	3	
MUNICIPI	LOCALITAT/BARRI	CODI POSTAL																																																					
VILADECANS		08840																																																					
ADREÇA		UTM / REFERÈNCIA CADASTRAL																																																					
CARRER CATALUNYA, 58		8544903DF1784D600985																																																					
U/P	BLOC	ESCALA	PIS	PORTA	TIPUS HAB.																																																		
Plurifamiliar			2	1																																																			
ESTAR-MENJADOR (EM)	HABITACIONS (H) en funció de la superfície		CUINA (C)	CAMBRA HIGIÈNICA (CH)																																																			
	$3m^2 \leq H < 8m^2$	$8m^2 \leq H < 12m^2$																																																					
1	1	1	1	1																																																			
ESTAR-MENJADOR-CUINA (EMC)	ALTRES PESES (AP)		SUPERFICIE UTIL	LLINDAR MÀXIM D'OCCUPACIÓ																																																			
			36 m <sup>2</sup>	3																																																			

Firmado por:  
 Nabil El Khayat con DNI 54029866Z, fecha 30/03/2020 París, Guirarro con DNI 02648205P, fecha 31/03/2020 11:56:37  
 Mohamed El Khayat con DNI 53322137H, fecha 30/03/2020 13:14:55  
 Daniel Leganes Ferreras con DNI 46840734S, fecha 30/03/2020 16:04:25

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma BF eSign.  
 URL de verificación: <https://www.firmarenota.es/esblesign/csv>  
 Huella CSV: HA70A165D83D0FE2CB5212EA61784B4BA0011096.



**[ANEXO 17 B]**  
**[ÍNDICE REFERENCIA PRECIO ALQUILER]**

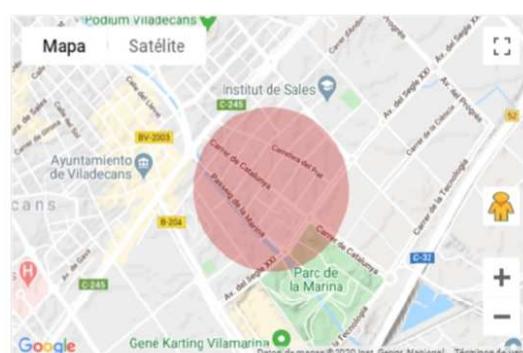


**Agència de l'Habitatge  
de Catalunya**

**Resultat**

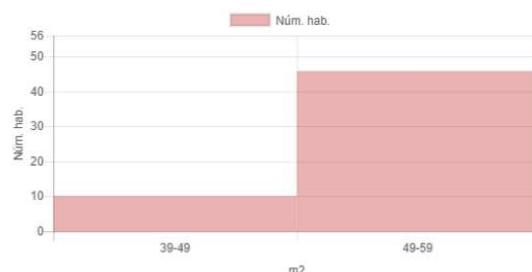


**Mapa**



**Dades inicials**

Adreça: Carrer de Catalunya, 58, Viladecans, Espanya  
Radi: 300m  
Nombre d'habitacions: 56  
Superficie: 49 m<sup>2</sup>  
Nivell de manteniment: En bon estat  
Planta: Primera o segona  
Any de construcció: 1945-1978  
Certif cat energètic: D  
Ascensor: No  
Aparcament:  
Moblat: No



\*Dades que facilita la Generalitat de Catalunya amb efectes exclusivament informatius  
Document generat en data 27/03/2020



**[ANEXO XX]**

**AUTORIZACIÓN DE CONSULTA DE DATOS ECONÓMICOS DE ALQUILADOS EN VIVIENDAS ASEQUIIBLES**



**Agència de l'Habitatge  
de Catalunya**

**Autorització consulta dades econòmiques llogaters d'habitatges assequibles**

Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.

**1-Dades de l'habitatge objecte del contracte de lloguer**

Tipus de via (plaça, carrer, etc.)	Nom de la via			
Número	Bloc	Escala	Pis	Porta
Codi postal	Població			
Data de signatura	Renda mensual	Referència Cadastral		
	€			

**2-Dades de la persona llogatera**

Nom	Cognoms	NIF/NIE
Sexe	Estat civil	Data de naixement
<input type="checkbox"/> Home <input type="checkbox"/> Dona	Telèfon fix	Telèfon mòbil
		Adreça electrònica

**AUTORITZO**

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per tramitar la sol·licitud de Subvencions per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial, pot consultar les dades personals declarades pel sol·licitant en el formulari i en el seu cas, les següents dades, tant del sol·licitant, com de la resta de membres de la unitat de convivència:

- En cas de persones físiques les dades d'identificació, de residència, el grau de discapacitat i dades de dependència. En el cas de persones jurídiques les dades d'identificació, de representació, i dades de l'immoble al qual fa referència la sol·licitud.
- El patrimoni, els ingressos que constin a l'Agència Estatal de l'Administració Tributària (AEAT), l'Agència Tributària de Catalunya (ATC), i les prestacions socials públiques que es percebin de la Generalitat de Catalunya, de l'Institut Nacional de la Seguretat Social (INSS), el Servei Públic d'Ocupació de Catalunya (SOC) i el Servei Públic d'Ocupació Estatal (SEPE).
- Els certificats d'estar al corrent de les obligacions tributàries amb l'AEAT, de deutes amb l'ATC i de les obligacions amb la Tresoreria General de la Seguretat Social (TGSS) i les dades de la vida laboral de la TGSS.
- Els certificats d'ocupació i atur del SOC.

Si us voleu oposar podeu marcar la casella que apareix a continuació, però en aquest cas haureu d'aportar la documentació acreditativa necessària.

M'oposo a la consulta de les dades esmentades.

**3-Documentació del llogater i dels membres de la unitat de convivència majors de 16 anys susceptible de ser consultada telemàticament a altres administracions públiques. En el cas de DENEGAR l'autorització a la consulta, hauran de presentar la documentació detallada a continuació**

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot demanar la documentació complementària que consideri necessària per a la validació d'aquest contracte.

La consulta d'aquesta informació és necessària per a la validació del contracte de lloguer de l'habitatge relacionat en aquesta sol·licitud d'acord amb el que disposa l'article 13 de la Llei 14/2015.

**Documentació comuna:**

DNI o NIE vigent de la persona sol·licitant i de totes les persones que formen la unitat de convivència. (Direcció General de la Policia)

Certificat de convivència emès per l'Ajuntament. (Padró municipal d'habitants)

Contracte de lloguer. (Registre de fiances de l'Institut Català del Sòl)



RE-919v2

Pàg.:1 /2



#### Documentació relativa a ingressos de la unitat de convivència

Declaració de l'IRPF del darrer exercici, dels membres de la unitat de convivència amb obligació de presentar-la.  
*(Agència Estatal de l'Administració Tributària)*

En cas de persones en situació d'atur, certificat/s de l'oficina de treball amb l'import percebut (Servicio Público de Empleo Estatal). En el cas de no cobrar-ne cap, certificat de no rebre cap prestació d'atur (Servicio Público de Empleo Estatal).

En cas de persones beneficiàries d'ajuts, prestacions o pensions, certificats o resolucions que acreditin la percepció d'una pensió o ajut erigits per l'INSS o per l'òrgan gestor que en detallí l'import i el període de cobrament. En el cas de no cobrar-ne cap, certificant de no cobrar cap ajut, prestació o pensió. (Institut Nacional de la Seguretat Social)

Documentació específica relativa a col·lectius o altres fets causants

Certificats de discapacitat i/o mobilitat reduïda que superin el grau del 33%, de qualsevol dels membres de la unitat de convivència.\*\* (Secretaria d'Inclusió Social i Promoció de l'Autonomia Personal del Departament de Benestar i Família)

---

### Localitat i data

Signatura de la persona que presenta l'autorització

#### **Informació bàsica sobre protecció de dades**

Resposable del tractament: Agència de l'Habitatge de Catalunya C/Diputació, 92, 08015 Barcelona  
<http://www.agenciahabitatge.gencat.cat/> | dpo.abc@gencat.cat

Finalitat: Tramitar i gestionar sol·licituds i procediments en matèria d'habitatges

## **Llegitimació: Exercici de poders públics**

**Restricciones:** Los dedos no pueden comp

**Drets de les persones interessades:** Sol·licitar l'accés, rectificació o supressió de les dades, així com altres drets d'encregades del tractament.

Drets de les persones interessades. Sol·licitar l'accés, rectificació o supressió de les dades, així com d'altres drets, d'acord amb la informació addicional.

**Informació addicional:** A l'espart "Protecció de dades" del web de l'Agència (enllaç a l'espat [Informació addicional sobre el tractament de dades personals](#)).

AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA



Documento firmado por:  
Mercedes Paniagua Guijarro  
DNI: 02648205P  
Fecha: 31/03/2020 11:56