

Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016

Visado de Contratos de arrendamiento

CONCEPTO

Es el acto administrativo en cuya virtud la Dirección General competente en materia de vivienda reconoce que el arrendatario reúne los requisitos de acceso al arrendamiento de la vivienda, así como que la tipología, precio y superficie de la vivienda y las cláusulas obligatorias del contrato o título presentado se acomodan a las exigencias contempladas en el *Decreto 137/2013, de 30 de julio por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda 2013-2016* y a las prevenidas en el título V de la *Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura*.

REQUISITOS PARA VISAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y ADJUDICACIÓN

Los arrendatarios de viviendas de nueva construcción deberán reunir los requisitos establecidos en los Capítulos I y II del Título III, del Decreto 137/2013, de 30 de julio así como en el título V de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura., entre los que **destacamos los siguientes:**

1. Ser persona física y tener nacionalidad española, suiza, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. En el caso de extranjeros no comunitarios, deberán acreditar tener residencia legal y permanente en España.
2. No ser titular o cotitular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda protegida. Se exceptúan los adquirentes o adjudicatarios que se hayan visto privados del uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, por separación, divorcio o nulidad del matrimonio.
3. Tener unos ingresos familiares ponderados iguales o superiores al IPREM y que no excedan de los límites que seguidamente se relacionan:

ACTUACIÓN PROTEGIDA	IFP MÁXIMOS (en número de veces IPREM)
Programa Especial	≤ 3,5
Viviendas Medias	≤ 7,5
Vivienda Régimen Especial	≤ 4,5
Vivienda Régimen General	≤ 5,5
Vivienda Autopromovida	≤ 4

Los requisitos de acceso al arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción deberán de cumplirse a la fecha de solicitud del visado del contrato de arrendamiento.

SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA EL VISADO DE CONTRATOS

Los **promotores** de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento **presentarán**, en modelo oficial, la solicitud de visado de los contratos de arrendamientos, firmados por ambas partes del contrato, y acompañarán la siguiente documentación:

1. Cuatro ejemplares del contrato de arrendamiento.
2. Documento acreditativo de la debida liquidación el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o en su defecto el que acredite estar exento de tal obligación.
3. Fotocopia de DNI o NIE de los arrendatarios; salvo autorización expresa a la Dirección General en materia de vivienda para que compruebe los datos de identidad a través del Sistema de Verificación de Datos de Identidad.
4. Fotocopia del Libro de Familia, en su caso.
5. Fotocopia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de los arrendatarios, correspondiente al período impositivo vencido inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud y, en su defecto, certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que acredite no estar obligado a presentar aquélla, así como declaración responsable de ingresos obtenidos en dicho período; salvo autorización expresa a la Dirección General en

materia de vivienda para recabar de la Agencia Estatal Tributaria información sobre los datos fiscales declarados en el Lrpf.

6. Resolución judicial que acredite la atribución definitiva del uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, en caso de separación, nulidad o divorcio del matrimonio, en su caso.
7. Copia del Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda objeto de arrendamiento.

La solicitud de visado de contratos de arrendamientos podrá **presentarse durante todo el año.**

CLÁUSULAS OBLIGATORIAS EN LOS CONTRATOS DE COPRAVENTA Y TÍTULOS DE ADJUDICACIÓN

Son cláusulas obligatorias de los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas de nueva construcción de promoción privada, las siguientes:

1. Que el arrendamiento de la vivienda protegida, y del garaje y trastero en su caso, se encuentra afectada por un precio máximo de renta, con especificación del que se halle vigente al tiempo del contrato.
2. Determinación del precio de arrendamiento y de la superficie de la vivienda, y del garaje y trastero en su caso, así como de la fórmula de revisión del precio, que deberá ajustarse a la normativa aplicable.
3. Que el arrendatario se obliga a no subarrendar la vivienda, ni el garaje y trastero en su caso, cuyo incumplimiento constituirá causa de resolución del contrato.
4. Plazo de duración del contrato de arrendamiento.
5. En su caso, condiciones de la oferta de venta de la vivienda, especificando los límites temporales y de precio, que deben ajustarse a la normativa aplicable.