

Introducción

- **Partes:**
 - **Comprador Potencial:** persona física.
 - **Propietario:** LIBEEN PROPERTIES S.A.U. (Socimi que compra las viviendas).
 - **Gestora:** LIBEEN SMART HOUSING, S.L.

Antecedentes

- **Modelo Smart Housing:** arrendamiento con opción de compra.
- **Proceso operativo:**
 - El SmartHouser identifica una vivienda.
 - Libeen lanza oferta al vendedor.
 - El propietario acepta la venta a Libeen Properties.
 - Se firma el contrato de Smarthousing.
 - Libeen compra la vivienda.
 - El SmartHouser paga la cuota mensual acordada.
- **Pagos del comprador potencial:**
 - Arras penitenciales (entrada del 7% del precio futuro protegido a aportar en la firma del contrato)
 - Cuota mensual durante la duración del contrato, que es dividida en dos:
 - Renta mensual.
 - Parte deducible para la compra (~30% de la cuota)

Duración

- **Duración total:** 7 años desde la Fecha de Efectos (cuando Libeen adquiere la vivienda).
- **Opción de compra:** ejercitable entre el año 3 y el 7.

- Si el comprador rescinde antes, paga una compensación = 1 cuota mensual × cada año pendiente, como en un contrato de alquiler estándar.

Cláusulas Económicas de la Compraventa

- **2.1. Precio de la Vivienda:** fijado en euros y es por la cantidad por la que se escritura.
- **2.2. Pago:**
 - a) **Arras penitenciales:** garantía del compromiso de compra.
 - b) **Cuota mensual:** la parte deducible.
 - c) **Pago final:** al ejercer la compra se descuentan las arras y la parte computable de la opción del pago.
- **Actualización:** IPC con mínimo del 2,5% anual.
- **No devolución:** si no se ejerce la compra, no se devuelve lo abonado. Las arras son arras y por tanto el comprador al no ejecutar la compra las pierde y la cuota mensual en su totalidad queda como si hubiese sido un alquiler al uso.

Cláusulas de Arrendamiento

- **Ley aplicable:** Ley de Arrendamientos Urbanos (29/1994).
- **Fianza:** 1 mes de renta.
- **IBI:** incluido en la cuota mensual.
- **Gastos de Comunidad:** tiene que pagarlo el inquilino.
- **Seguro de Hogar:** lo paga Libeen.
- **Causas de terminación:** impagos, mal uso, daños, obras no autorizadas, actividades ilícitas.
- **Obras:** requieren autorización escrita del propietario. Permitimos obras lógicas siempre (pintar, reformitas pequeñas, lavados de cara etc. No permitimos obras integrales).
- **Suministros:** a cargo del comprador; deben domiciliarse a su nombre.
- **Subarriendo:** se puede previa aprobación de Libeen.
- **Subrogación:** permitida bajo autorización.

Tarifas de Gestión

- **Iniciación SmartHousing: 2.500 €.** Se pagan 500 € en la Reserva de Plaza y el restante al reservar la vivienda.
- **Terminación SmartHousing: 3.500 €.** Se pagan al final del contrato, cuando el SmartHouser se convierte en propietario.