

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En, a de de

R E U N I D O S :

De una parte, D....., con DNI nº y D....., con DNI nº, mayores de edad, con domicilio en la calle.....de....., con teléfono, con mail..... (válido a efectos de notificaciones en los términos previstos en la Ley), en adelante LA PARTE ARRENDADORA.

De otra parte, D....., con DNI nº y D....., con DNI nº, mayores de edad, con domicilio en la calle.....de....., con teléfono, con mail..... (válido a efectos de notificaciones en los términos previstos en la Ley), en adelante LA PARTE ARRENDATARIA.

I N T E R V I E N E N :

Cada una de las partes en su propio nombre y derecho, reconociéndose mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato.

E X P O N E N

PRIMERO.- Que LA PARTE ARRENDADORA es propietaria de la finca urbana sita en, C/....., nº, piso, escalera, letra Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº de, Tomo, Libro, Folio, Finca Con referencia catastral

Lleva como accesorios inseparables la plaza de garaje nº ... y el trastero nº...

SEGUNDO.- Que interesando a LA PARTE ARRENDATARIA, arrendar dicho inmueble para satisfacer su necesidad permanente de vivienda, y previas conversaciones mantenidas al efecto, ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Legislación aplicable.

El presente contrato se regirá por lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), en la redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, y por lo establecido en este contrato.

En defecto de norma o pacto expreso, se regirá por lo previsto en el Código Civil.

SEGUNDA.- Objeto.

Es objeto de este arrendamiento la finca urbana sita en, C/....., nº, piso, escalera, letra Cuenta con una superficie construida de m2, y útil de m2. Consta de

Fue adquirida por el arrendador mediante compraventa en escritura autorizada por el Notario de, D, en fecha de de

Se encuentra libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes, y al corriente en el pago de impuestos, según declara el arrendador bajo su personal responsabilidad.

El arrendatario declara conocer y aceptar el estado de la vivienda, recibéndola en perfecto estado de conservación y con plena habitabilidad e idoneidad para servir al destino de vivienda permanente pactado en el presente contrato.

TERCERA.- Destino.

Se cede la vivienda, **la plaza de garaje nº ... y el trastero nº...** en perfecto estado de conservación, comprometiéndose LA PARTE ARRENDATARIA a devolverla en el mismo estado.

En el inmueble se encuentran los muebles y enseres que se detallan en el anexo de inventario que se adjunta.

La finca objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario y su familia, excluyendo la posibilidad de instalar en ella o en parte de ella, comercio, industria, despacho profesional, oficina, hospedaje, o cualquier otra actividad distinta del fin para el cual se arrienda.

Será causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización escrita de la propiedad.

Igualmente, será causa de resolución contractual la tenencia de todo tipo de animales, que queda terminantemente prohibida.

LA PARTE ARRENDATARIA se compromete a no ocasionar molestias de ninguna clase a los vecinos y a respetar y cumplir las normas de pacífica vecindad.

CUARTA.- Duración del contrato.

El plazo de duración del presente contrato, expresamente pactado por ambas partes, es el de AÑOS, desde el día de de hasta el día desde el día de de Una vez transcurrido el plazo de duración pactado, el contrato se prorrogará en los términos que establece la Ley de Arrendamientos Urbanos hasta cumplirse tres años, con derecho a una anualidad más en caso de que al cumplimiento del tercer año ninguna de las partes desee dar por resuelto el contrato, comunicándose a la otra con 30 días de antelación.

Los primeros seis meses son de obligado cumplimiento para LA PARTE ARRENDATARIA; transcurrido dicho plazo podrá desistir del mismo avisando con 30 días de antelación. En ese caso, el inquilino abonará una indemnización equivalente a una mensualidad de renta por año que reste por cumplir o la parte proporcional si el tiempo restante es inferior a un año.

Con independencia de todo lo anterior, transcurrido el primer año de contrato, LA PARTE ARRENDADORA podrá recuperar la vivienda para uso particular o familiares de primer grado o cónyuge en los casos que la Ley establece, debiendo avisar al inquilino con al menos dos meses de antelación.

En caso de venta de la vivienda, por LA PARTE ARRENDADORA, se estará a lo establecido en la Ley.

Al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen establecido en el presente contrato.

Finalizada la duración pactada y, en su caso, la de las prórrogas sucesivas, LA PARTE ARRENDATARIA deberá abandonar el inmueble, sin necesidad de requerimiento expreso del arrendador, dejándolo en el mismo estado que tenía cuando lo ocupó, con la excepción del desgaste normal derivado del uso habitual de la vivienda.

QUINTA.- Renta.

Se pacta una renta de EUROS MENSUALES (..... €), renta que será abonada por LA PARTE ARRENDATARIA en los siete primeros días de cada mes, por meses anticipados. La primera mensualidad, correspondiente al mes de, la abona LA PARTE ARRENDATARIA en efectivo a LA PARTE ARRENDADORA, sirviendo la firma del presente documento como la más eficaz carta de pago.

El resto de mensualidades se ingresará en la cuenta corriente abierta a nombre de LA PARTE ARRENDADORA, sirviendo el justificante de ingreso o transferencia bancaria como prueba y recibo del pago, siendo los datos los siguientes:.....

Titular:

Entidad:

Oficina:

Cta/cte:

El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado aunque ellos no fuesen preceptivos.

SEXTA.- Revisión de la renta.

La renta será incrementada anualmente de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

Publicado el índice correspondiente al mes de la actualización, LA PARTE ARRENDADORA comunicará a LA PARTE ARRENDATARIA por escrito su voluntad de actualizar la renta conforme a lo establecido, expresando el porcentaje de incremento aplicado y la cantidad en que se fija la renta revisada, y adjuntando si LA PARTE ARRENDATARIA lo exigiera certificación del Instituto Nacional de Estadística.

La base sobre la que se efectuará la citada revisión será la renta que se pague el mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión.

Al cumplimiento de cada anualidad, la renta que en ese momento se venga abonando se incrementará en un%.

SÉPTIMA.- Gastos

Serán de cuenta de LA PARTE ARRENDATARIA el gasto por consumo, instalación, reparación, contratación o ampliación de los servicios y suministros de agua, luz, gas y teléfono, así como cualquier otro susceptible de ser individualizado por medio de contador. A tal efecto, el arrendatario se compromete a dar de alta a su nombre tales servicios en las respectivas compañías suministradoras.

También serán de cuenta de LA PARTE ARRENDATARIA los gastos correspondientes a la Comunidad de Propietarios que se giren sobre la vivienda arrendada, así como la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

A tal efecto se expresa el importe anual de gastos que actualmente se gira a la vivienda, que es de Euros según desglose:

..... Euros en concepto de Comunidad (..... Euros/mes).

..... Euros en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

..... Euros en concepto de Tasa de Basuras.

OCTAVA.- Intereses de demora.

En caso de impago de rentas o de las cantidades pactadas en este contrato y cuyo abono son a cargo de la PARTE ARRENDATARIA , se establece que dichos impagos, si se produjeran, devengarán un interés equivalente al interés legal del dinero incrementado en tres puntos porcentuales.

NOVENA.-Fianza.

A la firma del presente contrato LA PARTE ARRENDATARIA hace entrega a LA PARTE ARRENDADORA de la cantidad correspondiente a una mensualidad de renta, en concepto de fianza legal arrendaticia, conforme establece el artículo 36.1 de la LAU.

El importe de dicha fianza será depositado en el Organismo correspondiente de la Comunidad Autónoma.

Esta cantidad queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir LA PARTE ARRENDATARIA con LA PARTE ARRENDADORA por deterioros que se produzcan en el inmueble, recibos de suministros que hubiera pendientes, impago de rentas o cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia que establece el presente contrato.

La fianza será devuelta a LA PARTE ARRENDATARIA a la finalización del arriendo previa la constatación por parte del arrendador de que la finca se halla en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra ninguna de las responsabilidades expresadas en el párrafo anterior.

DÉCIMA.- Depósito.

Además de la indica fianza, LA PARTE ARRENDATARIA hace entrega a LA PARTE ARRENDADORA de la cantidad correspondiente a otra mensualidad de renta en concepto de depósito que quedará en poder del arrendador y responderá del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del presente contrato.

DÉCIMO PRIMERA.- Aval personal.

D....., con DNI nº, mayor de edad, con domicilio en la calle.....de....., con teléfono, con mail..... (válido a efectos de notificaciones), firma el presente contrato en calidad de avalista de LA PARTE ARRENDATARIA, y en consecuencia asume como propias todas las obligaciones derivadas del presente contrato, en el caso de que se produzca cualquier incumplimiento.

DÉCIMO SEGUNDA.- Conservación de la vivienda y obras.

En todas estas materias, las partes se remiten a lo establecido en los artículos 21, 22, 23, 24 y 26 de la LAU.

LA PARTE ARRENDADORA está obligada a realizar las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo de LA PARTE ARRENDATARIA.

Queda prohibida la realización de cualquier obra sin la previa autorización escrita de LA PARTE ARRENDADORA, aunque no se altere la configuración de la vivienda, ni se disminuya la estabilidad o seguridad de la misma.

Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reintegro alguno.

LA PARTE ARRENDATARIA asume la obligación de entregar la vivienda al término del arriendo, en las mismas condiciones en las que la encuentra, sin otros desperfectos que los propios del uso normal de la vivienda conforme al fin descrito en el presente contrato.

Quedan expresamente prohibidos los taladros en el alicatado, así como cambiar el color de las paredes.

DÉCIMO TERCERA.- Derecho de adquisición preferente.

En caso de venta de la finca arrendada, LA PARTE ARRENDATARIA dispondrá del derecho de adquisición preferente en la forma y con las condiciones establecidas en el artículo 25 de la LAU.

DÉCIMO CUARTA.- Cesión y subarriendo.

Queda terminantemente prohibida la cesión del presente contrato de arrendamiento, así como el subarriendo de todo o parte de la vivienda a no ser que medie el expreso

consentimiento previo y por escrito de LA PARTE ARRENDADORA, siendo de aplicación el régimen establecido en el artículo 8 de la LAU.

DECIMO QUINTA.- Comunidad de Propietarios.

LA PARTE ARRENDATARIA se compromete a cumplir lo dispuesto por los Estatutos y normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada, que manifiesta conocer y aceptar.

DECIMO SEXTA.- Responsabilidad.

LA PARTE ARRENDATARIA será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, aún siendo estos ocasionales, a efectos de la posible indemnización por daños y perjuicios que pudiera derivarse.

DECIMO SEPTIMA.- Eficiencia energética.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril , por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, se exhibe a LA PARTE ARRENDATARIA en este acto el certificado de eficiencia energética, emitido por técnico competente.

DECIMO OCTAVA.- Formalización.

A instancia de cualquiera de las partes este contrato podrá ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad. Los gastos y derechos que se deriven de esta actuación serán de cuenta de la parte que solicite la formalización, repartiéndose a partes iguales si interesara a ambas partes.

DECIMO NOVENA.- Gastos e Impuestos.

Todos los gastos e impuestos derivados del presente contrato serán asumidos en exclusiva por la parte arrendataria.

VIGÉSIMA.- Jurisdicción de los Tribunales.

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica la finca.

Leído el presente documento por ambas partes y el avalista, y estando conformes con su contenido, lo firman por triplicado en todas las páginas en el lugar y fecha reseñadas en el encabezamiento.

PARTE ARRENDADORA

D.
DNI nº

D.
DNI nº

PARTE ARRENDATARIA

D.
DNI nº

D.
DNI nº

LOS AVALISTAS

D.
DNI nº

Dña.
DNI nº

INVENTARIO QUE ACOMPAÑA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Y en prueba de conformidad con lo que antecede, firman el presente a un solo efecto,
en _____ el día _____ de _____ de _____.

PARTE ARRENDADORA

D.
DNI nº

D.
DNI nº

PARTE ARRENDATARIA

D.
DNI nº

D.
DNI nº

LOS AVALISTAS

D.
DNI nº

Dña.
DNI nº

