

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En... a... de... de dos mil...

REUNIDOS

De una parte Don ..., mayor de edad, vecino de ..., con domicilio en la calle ..., número ..., C.P. ..., y provisto de D.N.I. número

Y de otra,

Don ..., mayor de edad, vecino de ..., con domicilio en la calle ..., número ..., C.P. ..., y provisto de D.N.I. número

INTERVIENEN

Ambas partes intervienen en su propio nombre y derecho (en otro caso indicar la representación legal con la que se actúa), y reconociéndose mutuamente capacidad legal suficiente para otorgar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

EXPONEN

I.- Que Don ..., es propietario (Usufructuario, tutor....) de la vivienda sita en esta ciudad, calle ..., número ..., escalera ..., puerta ..., C.P. ...

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Inscrita al Tomo ..., folio ..., Libro ... del Registro de la Propiedad de

REFERENCIA CATASTRAL:

Finca nº, unidad urbana.....

II.- Que Don ..., está interesado en arrendar el inmueble antes descrito para satisfacer su necesidad permanente de vivienda.

III.- Ambas partes han convenido formalizar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, con arreglo a los siguientes:

PACTOS

PRIMERO.- OBJETO DEL CONTRATO.

Don ..., en lo sucesivo, el ARRENDADOR, cede en arriendo a Don ..., en lo sucesivo el ARRENDATARIO, la vivienda descrita en el EXPONENDO I.

SEGUNDO.- DESTINO.

La vivienda arrendada se destinará exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del ARRENDATARIO, sin que pueda destinarla a otro fin distinto del aquí pactado, y expresamente no podrá instalar en la misma comercio, negocio, oficina, industria y cualquier otra actividad.

TERCERO.-DURACIÓN.

El plazo de duración de este contrato es de... (el periodo que se pacte) comenzando a regir desde la firma del mismo (o de la ocupación efectiva de la vivienda).

El contrato se prorrogará por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el ARRENDATARIO manifieste el ARRENDADO, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

No procederá la prórroga anual si, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, el ARRENDADOR comunica al ARRENDATARIO que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. De producirse esta circunstancia el ARRENDADOR comunicará la extinción del contrato y en consecuencia la no prórroga del mismo, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar. El ARRENDATARIO estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo *(las partes pueden acordar un plazo de entrega distinto)*.

Producida esta circunstancia y comunicada la misma en la forma que se dice por el arrendador al arrendatario, el contrato quedará extinguido, sin obligación por parte del arrendador de indemnizar por ningún concepto al arrendatario.

CUARTO.-DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO:

El ARRENDATARIO podrá desistir del contrato de arrendamiento una vez que hayan transcurrido al menos seis meses desde la suscripción del presente documento. En caso de que el ARRENDATARIO desistiera del Contrato antes de concluir el plazo pactado, deberá preavisar al ARRENDADOR con treinta días de antelación como mínimo. Dicho desistimiento dará lugar a que el ARRENDATARIO indemnice al ARRENDADOR con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta vigente por cada año que restara para finalizar el contrato. En los periodos inferiores al año dicha indemnización se prorrateará.

QUINTO.- RENTA.

El precio o renta anual de este contrato se fija en la cantidad de....- Euros. El ARRENDATARIO abonará dicha renta mediante pagos mensuales de... ,-Euros, por adelantado dentro de los primeros siete días de cada mes. El pago se realizará mediante ingreso en la cuenta número..., abierta a nombre del ARRENDADOR en la entidad..., Oficina Número..., de esta ciudad (puede pactarse cualquier otra forma de pago de la renta. En caso de no determinarse se entiende, por aplicación del Artículo

1.171 del Código Civil y el 17 de la LAU/94 que es en el domicilio del arrendador y en metálico).

Se exime expresamente al ARRENDADOR de la obligación establecida en el Artículo 17.4 de la LAU/94 de entrega de recibo de pago al ARRENDATARIO.

GASTOS GENERALES, TASAS, SERVICIOS INDIVIDUALES. En cumplimiento del Artículo 20 de la LAU/94, se hace constar expresamente que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios serán a cargo del ARRENDATARIO y se abonarán aparte de la renta pactada. El coste mensual de dichos gastos en la fecha de celebración del presente contrato, responde a los siguientes conceptos e importes:

Portería.....-

Limpieza portal.....-

Cuota propiedad-

Tasa basuras-

otros-

Estos gastos se actualizarán anualmente repercutiendo al ARRENDATARIO las variaciones que se experimenten y se consignarán en el recibo de alquiler como concepto distinto al de la renta.

Durante los tres primeros años de vigencia del contrato, la suma que el ARRENDATARIO haya de abonar por estos gastos, con excepción de los tributos, se incrementará anualmente y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el pacto sexto.

La adquisición, conservación, mantenimiento o sustitución de los contadores de suministros, líneas telefónicas y de ADSL, así como el importe del consumo de las mismas son de cuenta exclusiva del ARRENDATARIO.

La vivienda se alquila con el estado actual de instalaciones y ramales, en cuanto acometidas generales para los suministros de que está dotado el inmueble. La mejora o instalación de nuevas acometidas generales o servicios (ya sea de calefacción, aire acondicionado, televisión, teléfono, ADSL y demás,) deberá ser autorizada expresamente por escrito por el ARRENDADOR, siendo el coste de su instalación y consumo de cuenta exclusiva del ARRENDATARIO.

El ARRENDADOR repercutirá al ARRENDATARIO el importe íntegro del IBI de cada año, prorrateando su importe entre los 12 meses del año (o en la forma que se pacte). Para ello adjuntará en el comienzo de cada anualidad aviso de pago (o recibo) emitido por el Ayuntamiento en el que se detalle su importe.

SEXTO.- ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA.

Conforme establece el Artículo 18 de la LAU/94, la renta podrá ser actualizada por cualquiera de las partes contratantes, durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos siguientes: *(indicar método de actualización de la renta)*.

(En defecto de pacto sobre la forma de actualización de la renta, cabe indicar lo siguiente):

Conforme establece el Artículo 18 de la LAU/94, la renta podrá ser actualizada por cualquiera de las partes contratantes, durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicándole la variación porcentual del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo, que fije el instituto Nacional de Estadística, u Organismo que lo sustituya, en el periodo de doce meses inmediatamente anterior a la fecha de cada actualización. Para la primera publicación se tomará como índice de referencia el del mes de... de..., que corresponde al del último índice publicado, y en las sucesivas el correspondiente al último que se haya aplicado.

El porcentaje correspondiente se aplicará, a la primera revisión, sobre la renta pactada en este contrato, y, en las sucesivas, a la que resulte de la revisión anterior.

La renta actualizada será exigible al ARRENDATARIO a partir del mes siguiente a aquel en que el ARRENDADOR lo notifique por escrito a la otra parte, indicando el porcentaje de alteración aplicado, y adjuntado, si lo exigiere el ARRENDATARIO, el certificado del Instituto Nacional de Estadística o facilitando la referencia del Boletín Oficial en que haya publicado.

En todo caso, será válida la notificación realizada mediante nota en el recibo de la mensualidad anterior.

El impago injustificado del porcentaje de actualización de renta, los gastos generales, tributos, tasas o servicios individuales facultará al ARRENDADOR a resolver el contrato por incumplimiento de obligaciones, con las consecuencias inherentes.

SEPTIMO.-ESTADO Y CARACTERISTICAS.

La parte ARRENDATARIA declara conocer las condiciones de habitabilidad, características y estado de conservación de la vivienda arrendada, que las acepta y son conformes al destino pactado.

Son de cuenta y cargo exclusivo del ARRENDATARIO los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan en la vivienda, ya sean cristales, cerraduras, electricidad, televisión, telefonía y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado mantenimiento.

OCTAVO.-OBRAS.

El ARRENDATARIO no podrá realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios (*mobiliario, trastero, plaza de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador*), sin previo permiso escrito de la propiedad. En ningún caso, el ARRENDATARIO podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

Autorizadas las obras, serán de cuenta del ARRENDATARIO todos los gastos que se devenguen, incluidos licencias administrativas y honorarios de técnicos que intervengan en las mismas. Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca sin que el ARRENDATARIO tenga derecho a exigir indemnización o reclamación alguna por su realización.

El ARRENDADOR autoriza expresamente al ARRENDATARIO para proceder a su cuenta a la reparación de las instalaciones de calefacción, aire acondicionado, tuberías..., y a pintar y decorar la vivienda a su exclusivo coste.

Igualmente, el arreglo de los daños y desperfectos que se ocasionen en la vivienda por su uso serán de cuenta exclusiva del ARRENDATARIO.

NOVENO.-CONSERVACION Y MEJORA DE LA VIVIENDA:

Además de lo indicado en Pactos anteriores referido a los servicios y suministros, serán de cuenta del ARRENDATARIO todos los desperfectos que se produzcan en la vivienda y sus servicios por el uso habitual o desgaste, así como mal uso de los mismos.

En especial, los gastos de conservación y reparación de instalaciones de agua, gas, calefacción, aire acondicionado, teléfono, cocina (grifos, electrodomésticos, desagües, extractores...), baño (en especial bidet, lavabo, ducha, grifos, desagües, extractores...) y sus desagües, atascos, arreglo y sustitución de persianas, cerraduras, calefacciones, cristales, puertas, molduras, ventanas, rodapiés desgastados, estropeados o rotos por el uso o mal uso dado a los mismos serán de cargo exclusivo del ARRENDATARIO.

DÉCIMO.-CESION DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO:

Resulta de aplicación el Artículo 8 de la LAU/94 en cuanto a la prohibición de ceder o subarrendar total o parcialmente la vivienda.

DÉCIMO PRIMERO.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE:

El ARRENDATARIO renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente que pudiera corresponderle con motivo de la venta de la vivienda arrendada, en los términos previstos en el Artículo 25.8 de la LAU. La venta de la vivienda extinguirá el contrato de arrendamiento, en los términos previstos en el Artículo 14 de la LAU/94.

DÉCIMO SEGUNDO.- SUBROGACIÓN:

A tenor de lo establecido en el Artículo 16.4 de la LAU/94, en el supuesto de que el actual ARRENDATARIO falleciera transcurridos los tres primeros años de duración del contrato, se acuerda expresamente que no procederá subrogación de ningún tipo en los derechos y deberes del ARRENDATARIO. Si el fallecimiento del ARRENDATARIO tiene lugar con anterioridad al transcurso de los tres primeros años de duración del contrato, el contrato se extinguirá a los tres años.

(Este pacto, al amparo del art. 16.4 de la LAU cabe acordarlo en caso de que el arrendamiento tenga una duración pactada inicial superior a tres años)

DÉCIMO TERCERO.-SUMINISTROS Y CONSUMOS.

Son de cuanta del ARRENDATARIO los gastos derivados de la adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministro y el importe de sus consumos. La vivienda se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales existentes correspondientes al mismo, para los suministros de que está dotado el inmueble. Se autoriza al ARRENDATARIO para contratar con las respectivas compañías suministradoras cualesquiera suministros de los que está actualmente dotada la vivienda arrendada, siendo de su cargo el coste de los mismos y sin que dicha facultad genere obligación o perjuicio alguno para el ARRENDADOR.

DÉCIMO CUARTO.-DAÑOS.

El ARRENDATARIO responderá directa y exclusivamente por los daños que puedan ocasionarse a las personas o cosas y que sean derivados del uso de las instalaciones para servicios y suministros de la vivienda arrendada, eximiendo al ARRENDADOR y, en su caso, al Administrador de toda responsabilidad.

DÉCIMO QUINTO.- OTRAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1.- Con independencia de la facultad resolutoria que le asista al ARRENDADOR, el retraso en el pago de la renta, incrementos legales o contractuales y gastos de cualesquiera naturaleza en los términos pactados, devengará desde que fueren exigibles y hasta el momento de su pago efectivo, un interés de demora a favor del ARRENDADOR calculado en base al interés de legal del dinero incrementado en dos puntos, vigente al tiempo de iniciarse la demora.

2.- En caso de suprimirse la cuenta designada para pago de la renta, se entenderá que el lugar de pago de la renta es el del domicilio del ARRENDADOR o el del Sr. Administrador, salvo que el ARRENDADOR facilite otra domiciliación en Banco o Caja de Ahorros.

3.- El ARRENDATARIO asume exclusivamente y en su propio nombre el coste de las pequeñas reparaciones producidas por el desgaste ordinario de la vivienda y sus instalaciones.

Respecto de las obras necesarias, el ARRENDATARIO se obliga a comunicar al ARRENDADOR a la mayor brevedad posible la existencia y ejecución de las mismas en aras de conservar la vivienda en perfectas condiciones de habitabilidad.

4.- El ARRENDATARIO se obliga a no ceder ni subarrendar, total o parcialmente, la vivienda objeto de este contrato, que destinará exclusivamente al destino pactado.

5.- El ARRENDATARIO autoriza el acceso a la vivienda al ARRENDADOR, Administrador y a las personas por éstos designadas, para que puedan inspeccionar el estado de conservación de la vivienda arrendada así como de las obras, de todo tipo, que pudieran realizarse en el inmueble.

6.- El ARRENDATARIO se obliga al cumplimiento de las normas estatutarias y reglamentarias por las que se rija la Comunidad de propietarios a la que pertenece la vivienda arrendada, y las que establezca para un futuro.

7.- El ARRENDATARIO admite y acepta como válidas comunicaciones consignadas al dorso del recibo de las actualizaciones y demás repercusiones que procedan, siempre que conste dicha notificación con un mes anterior a la exigencia de tales incrementos.

8.- El ARRENDATARIO se compromete a dejar vacía, en las mismas condiciones que cuando se le entregó y a libre disposición del ARRENDADOR la vivienda objeto de este contrato, haciendo entrega de las llaves de la misma en el domicilio del propietario o en el del Sr. Administrador, en el momento de la resolución del presente contrato.

9.- EL ARRENDATARIO se obliga a no desarrollar en el Inmueble actividades molestas, nocivas, peligrosas o insalubres, ni a manipular o conservar en la vivienda sustancias inflamables o explosivas, respetando en todo momento las disposiciones vigentes.

10.- EL ARRENDATARIO se compromete a comunicar al ARRENDADOR a la mayor brevedad la necesidad de realización de reparaciones necesarias y urgentes para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, así como a notificar hechos dañosos de terceros que afecten a la vivienda.

DÉCIMO SEXTO.-Resolución del contrato.

El ARRENDADOR podrá resolver de pleno derecho el contrato por:

a) Falta de pago de la renta y, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiere asumido o corresponda al ARRENDATARIO.

b) El incumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato y, singularmente, las que han sido configuradas como obligaciones específicas del ARRENDATARIO, así como la ejecución por parte de éste de obras no consentidas.

DECIMO SÉPTIMO.-

Además de las causas recogidas en los Artículos 27 y 28 de la LAU/94, de conformidad con el Artículo 1.124 del Código Civil, se establece expresamente que el ARRENDATARIO NO podrá (indicar las prohibiciones que correspondan), pues ello llevará a la resolución del contrato, o a la exigencia de cumplir lo pactado, según decisión unilateral del ARRENDADOR. Se considera incumplimiento cualquier actuación llevada a cabo por el ARRENDATARIO contraria a lo dispuesto por la Comunidad de Propietarios donde radique la vivienda.

DÉCIMO OCTAVO.-CLAUSULA PENAL.

Al término de la expiración del presente contrato el ARRENDATARIO dejará libre y a plena disposición del ARRENDADOR la vivienda arrendada, obligándose a entregar las llaves de ésta en el domicilio del Sr. Administrador o del ARRENDADOR.

El incumplimiento de esta obligación determinará que la parte arrendataria incurre en la pena consistente en abonar al ARRENDADOR una cantidad equivalente al 10% del importe correspondiente a la última renta mensual devengada, por cada día que transcurra desde el inicio de la mora y la entrega efectiva de llaves. Todo ello, con independencia de las acciones judiciales que le asistan al ARRENDADOR y del interés de demora pactado por retraso en el pago de la renta, determinará que la parte ARRENDATARIA

DÉCIMO NOVENO.- GASTOS CONTRATO.

Todos los gastos derivados de la formalización, tramitación y ejecución del presente contrato serán satisfechos por el ARRENDATARIO.

VIGÉSIMO.-COMUNICACIONES.

Las partes contratantes señalan a efectos de comunicaciones, notificaciones y requerimientos que hubieran de practicarse consecuencia de este contrato los consignados en el encabezamiento de éste, si bien el ARRENDATARIO podrá, con los mismos efectos y validez, dirigirlos al domicilio profesional del Sr. Administrador.

(Las partes pueden señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones que hubieran de practicarse):

Las partes contratantes señalan a efectos de comunicaciones y notificaciones la siguiente dirección electrónica: (...).

VIGÉSIMO PRIMERO.-INQUILINOS.

EL ARRENDATARIO hace constar que juntamente con él vivirán en el inmueble arrendado..... (indicar personas)

El ARRENDATARIO es responsable, no solo de sus propios actos, sino de los que realicen los ocupantes de la vivienda, a efectos tanto de resolución del contrato, como de indemnización de daños y perjuicios.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- FIANZA:

En cumplimiento del Artículo 36.1 de la LAU/94, en este acto el ARRENDADOR recibe del ARRENDATARIO la cantidad de....-Euros, correspondiente a una mensualidad de la renta, en concepto de fianza. El importe de la fianza, en ningún caso, ni total ni parcialmente, se aplicará al pago de la renta, en el bien entendido que todo el importe de la fianza o parte de ésta, se reserva para pagar el ARRENDATARIO al ARRENDADOR, al término del contrato, todos aquellos gastos pendientes que hubieran, como son los de agua, luz, teléfono, así como arreglo de desperfectos, roturas, pintura, etc.... y la limpieza total de la vivienda.

Tal fianza, en caso de que el arrendatario no cumpliera este contrato, la perdería a favor del ARRENDADOR, como parte de pago del importe que le correspondiera en concepto de daños y perjuicios.

La fianza no estará sujeta a actualización durante los cinco primeros años de duración del contrato. Transcurrido dicho plazo las partes acuerdan que la fianza se actualizará en la cantidad que corresponda al importe de una mensualidad de la renta entonces vigente, a tenor el Artículo 36.2 de la LAU/94.

VIGÉSIMO TERCERO.-AFIANZAMIENTO:

OPCION A: AVAL BANCARIO: Además de la fianza legal depositada, conforme a las previsiones del Artículo 36.5 de la LAU/94, las partes convienen en que se preste AVAL BANCARIO para garantizar el cumplimiento de las obligaciones económicas del arrendatario hasta la entrega definitiva de la vivienda en las condiciones entregadas, por importe de-Euros. El importe del AVAL responderá de los daños y perjuicios que el incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de sus obligaciones legales y contractuales pudiera causar.

OPCIÓN B: AVAL PERSONAL: D. ..., en su propio nombre y derecho, constituye garantía personal a favor del ARRENDATARIO, afianzando junto a éste de forma solidaria cuantas obligaciones contrae y contraiga en lo sucesivo frente al ARRENDADOR en virtud del presente contrato, de cuyo contenido queda enterado. La presente fianza, personal y solidaria, queda constituida sin limitación alguna y por el plazo de duración de este contrato, permaneciendo vigente en el supuesto de que a la finalización del contrato todavía quedaren obligaciones de pago u otras responsabilidades pendientes hasta que el ARRENDADOR no otorgue al deudor carta de pago o finiquito de todas las obligaciones afianzadas.

OPCIÓN C: OTRAS GARANTÍAS: cabe pactar otras garantías, como puede ser la pérdida de derechos reconocidos legalmente al ARRENDATARIO (adquisición preferente, fianza....).

VIGÉSIMO CUARTO.-RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN.

El presente contrato se registrá por lo pactado en el presente contrato, en el marco de lo establecido en el Título II de la Ley 2/94 de 29 de Noviembre de ARRENDAMIENTOS

URBANOS **adaptada a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas** y, en lo no previsto, por las Disposiciones del Código Civil que le resulten aplicables.

Para la resolución de cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con la interpretación, ejecución o eventual incumplimiento de este contrato, las partes se someten, con renuncia a su fuero propio si lo tuvieren, a la jurisdicción y competencia de los Juzgados de... o los que, en su caso, tuvieren jurisdicción en....

Y en prueba de conformidad, con cuanto antecede firman las partes y el fiador el presente contrato por triplicado en el lugar y fecha al principio indicados.

VIGÉSIMA QUINTA.- A tenor del R.D. 235/2013 de 5 de abril, el arrendador entrega en este acto una copia del certificado de eficiencia energética al arrendatario.

Fdo: ARRENDADOR

Fdo: ARRENDATARIO

Fdo. AVALISTA