CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En _____, a ___ de _____ de dos mil _____.

R E U N I D O S

De una parte, Dª _____, con domicilio en _____, C/ _____ nº ___ y con D.N.I nº _____, actuando en nombre propio como propietario y arrendador de la vivienda objeto del presente contrato.

Y de otra, Dª _____, mayor de edad, con domicilio en la C/_____ nº __ y con D.N.I nº _____, actuando en nombre propio como arrendatario.

Ambas partes tienen y se reconocen mutuamente plena capacidad para el otorgamiento del presente contrato, y a tal fin:

E X P O N E N

PRIMERO.- Que D. _____ es propietario de la finca urbana sita en _____, C/_____, nº __, piso _º, escalera _____, letra __. Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº __ de _____, Tomo X, Libro X, Folio X, Finca X. Con referencia catastral XXXXXX.

SEGUNDO.- Que interesando a D. _____, 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:

C L Á U S U L A S

PRIMERA.-Legislación aplicable.

El presente contrato se regirá de forma imperativa por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en

el titulo II de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. 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 _º, escalera _____, letra _. Cuenta con una superficie construida de _ m2, y útil de __ m2. Consta de distribuidor, cocina, salón-comedor, __ dormitorios, __ baños y tendedero. Linda a la izquierda con el apartamento de puerta __, y a la derecha, con las (escaleras/rellano).

Fue adquirida por el arrendador mediante compraventa en escritura autorizada por el Notario de _____, Don _____, en fecha __ de _____ de 19__.

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.

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Nº _ de _____, Tomo X, Libro X, Folio X, Finca X. Con referencia catastral XXXXXX.

El arrendatario declara conocer y aceptar el estado de la vivienda, recibiéndola 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.

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.

CUARTA.-Duración del contrato.

El plazo de duración de este contrato es de ___ AÑO/S, a contar desde el otorgamiento del presente contrato, prorrogable, a voluntad de la arrendataria, por periodos anuales sucesivos hasta un periodo mínimo de tres años en total, conforme al régimen previsto en el artículo 9 de la LAU.

De conformidad con el artículo 10 de la LAU, una vez transcurrido este plazo de tres años, si ninguna de las partes notifica a la otra, al menos con un mes de antelación, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente durante un año más.

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, el arrendatario deberá abandonar el inmueble, sin necesidad de requerimiento expreso del arrendador, dejándolo en el mismo estado que tenía cuando lo ocupo, con la excepción del desgaste normal derivado del uso habitual de la vivienda.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

Nota en relación a este último párrafo:
De conformidad con el artículo 11 de la LAU modificado por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas es posible pactar una indemnización a favor del arrendador en caso de desistimiento: Las partes pactan expresamente que para el caso de desistimiento, el arrendatario deberá indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

QUINTA.- Renta.

La renta anual será de _____ Euros, a pagar en plazos mensuales de ___ Euros, por adelantado y dentro de los _____ primeros días de cada mes.

El abono de la renta se deberá verificar por el arrendador mediante transferencia bancaria, a la cuenta del arrendador cuyos datos son los siguientes:

Titular: .....

Entidad: .....

Oficina: .....

Cta/cte: .....

El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta salvo prueba en contrario.

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 revisada anualmente de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo 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.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

SÉPTIMA.- Gastos

Serán de cuenta del arrendador 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

También serán de cuenta de la 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.

OCTAVA.- Intereses de demora.

En caso de impago de rentas o de las cantidades pactadas en este contrato y cuyo abono son a cargo del arrendatario, 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 arrendataria hace entrega a la arrendadora de la cantidad de _____ Euros, importe de 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 _____, hasta la extinción del contrato, conforme establece el artículo _____, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de _____.

Esta cantidad queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir el arrendatario con el arrendador por deterioros que se produzcan en el inmueble, salvo los que hayan podido acaecer como consecuencia del uso normal, impago de rentas o cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia que establece en el presente contrato.

Le será devuelta al arrendatario a la finalización del arriendo previa la constatación por parte del arrendador de que la finca se haya en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior.

Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de tres años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

DÉCIMA.- Conservación, mejora, obras y habitabilidad.

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

Queda prohibida la realización de cualquier obra sin previa autorización escrita de la propiedad, aunque no se altere la configuración de la vivienda ni la resistencia de los materiales en ella empleados.

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

Serán de cuenta de la arrendadora reparaciones que se deban realizar para mantener la vivienda en estado de servir al uso al que se destina.

La arrendataria declara encontrar el piso en estado de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación, y de los daños que provoque directamente o las personas que con él convivan.

Asume la obligación de entregar la vivienda al término del arriendo, en las mismas condiciones en las que se lo encontró; sin otros desperfectos que los propios del uso normal de la vivienda conforme al fin descrito en el presente contrato.

UNDÉCIMA.-Derecho de adquisición preferente.

En caso de venta de la finca arrendada, el arrendatario renuncia al derecho de adquisición preferente de la forma y en las condiciones establecidas en el artículo 25 de la LAU.

En el supuesto de que el arrendador proceda a la enajenación del inmueble deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

DUODÉCIMA.- Cesión y subarriendo.

Será aplicable el régimen establecido en el artículo 8 de la LAU.

DECIMOTERCERA.-Comunidad de Propietarios.

El arrendatario 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.

DECIMOCUARTA.- Certificación Energética.

De conformidad con el artículo 14 del 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, el arrendatario reconoce que el arrendador le ha exhibida la etiqueta energética con la que debidamente cuenta el inmueble, y declara haber recibido copia del citado certificado de eficiencia energética.

DECIMOQUINTA.- Responsabilidad.

Además de las causas que se mencionan en los artículos 27 y 28 de la LAU, conforme a lo establecido en el artículo 1.124 del Código Civil se establece expresamente que el arrendatario no podrá:

.....

.....

pues ello llevará a la resolución del contrato , o a la exigencia de cumplir lo pactado, según decisión unilateral del arrendador. Además se considerará incumplimiento todo aquello que el arrendatario haga en contra de lo dispuesto por los Estatutos o normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada.

El arrendatario 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 que por daños y perjuicios de los mismos pueda derivarse tanto a los efectos del párrafo anterior, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

DECIMOSEXTA.- 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.

DECIMOSEPTIMA.- Jurisdicción de los Tribunales.

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

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

EL ARRENDADOR EL ARRENDATARIO

ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

Calle ....., número: ....., piso: .....º, letra: ....., de …….Ciudad……., Código Postal:.....

INVENTARIO MOBILIARIO

En Vestíbulo

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Cocina y Lavadero

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Primera habitación (descripción)

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Segunda habitación (descripción)

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Tercera habitación (descripción)

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Salón Comedor

CANTIDAD	MOBILIARIO

Ajuar domestico (sabanas, mantas, colchas, almohadas, etc)

CANTIDAD	MOBILIARIO

Ambas partes arrendadora y arrendataria, corroboran la existencia de los bienes inventariados, así como su buen estado.

Y en prueba de su conformidad, firman la presente, en _____a ___de_____de 2.00_

ARRENDADOR **ARRENDATARIO**

RECIBO DE FIANZA

En ……., a ..... de ..... de 2.00…

Yo, D./D.ª....., he recibido de D./D.ª ....., la cantidad liquida de …….euros, en concepto de ***fianza***, comprensiva de una mensualidad de renta, por el arrendamiento de la vivienda sita en la Calle …....., número:..... , piso: .....º, letra: ....., de …….

RECIBI

ARRENDADOR

RECIBO PRIMERA MENSUALIDAD DE RENTA

En ……, a ..... de ..... de 2.00….

Yo, D./ Dª……....., he recibido de D./ Dª.....,la cantidad liquida de..... €, en concepto de ***Primera Mensualidad*** de Renta por el arrendamiento de la vivienda sita en la Calle ....., número: ....., piso:....., letra: ....., de ……., Código Postal: ……..

RECIBÍ