

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....

Dicha vivienda se encuentra amueblada, con el mobiliario, enseres y objetos que se determinan en el INVENTARIO anexo al presente contrato, y que forma parte del mismo.
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 dicha vivienda amueblada para satisfacer su necesidad permanente de vivienda.

III.- Ambas partes han convenido formalizar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA AMUEBLADA, 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 amueblada descrita en el EXPONENDO I quedando excluido del mismo la fachada.

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.

TERCERO.- DURACIÓN.

El plazo de duración de este contrato es de UN AÑO comenzando a regir desde la firma del mismo (o de la ocupación efectiva de la vivienda). Transcurrido el plazo inicial, el contrato podrá prorrogarse, potestativamente para el arrendatario y obligatoriamente para el arrendador, por plazos anuales hasta completar un máximo de cinco años.

Dicha renovación no tendrá lugar si el arrendatario hace constar su renuncia por escrito con 30 días de antelación al plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas legales.

No procederá la prórroga establecida en el apartado anterior 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 a los arrendatarios, el contrato quedará extinguido, sin obligación por parte del arrendador de indemnizar por ningún concepto a los arrendatarios.

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....-?. 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. Sobre dicha cantidad se aplicará el IVA correspondiente en el porcentaje que legalmente proceda. Ambos conceptos se pagarán conjuntamente si bien figuraran diferenciados en el correspondiente recibo.

OPCIÓN A: GASTOS GENERALES INCLUIDOS EN LA RENTA:

Dentro de éste importe se incluyen los gastos generales, tributos, tasas y servicios del inmueble, a excepción de los consumos con contador individual que se abonarán por el ARRENDATAIO directamente.

OPCIÓN B: (Artículo 20 de la LAU/94) GASTOS GENERALES INDEPENDIENTES DE LA RENTA.

Con independencia de la renta pactada, 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.

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.

El ARRENDADOR (SÍ/NO) 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.

La actualización de la renta tendrá lugar 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.

SÉPTIMO.- ESTADO Y CARACTERÍSTICAS.

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.

OCTAVO.- OBRAS.

La realización de cualquier tipo de obras por el ARRENDATARIO requerirá la autorización previa y por escrito del ARRENDADOR.

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.

En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

NOVENO.-SUMINISTROS Y CONSUMOS.

Son de cuenta 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.- DESPERFECTOS.

Serán de cuenta y cargo del ARRENDATARIO todos los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan en las instalaciones de agua, electricidad, gas, calefacción, aire acondicionado, antena de televisión, y en cualesquiera de que está dotada la vivienda, y en particular los provocados por el mal uso en los desagües, tuberías y demás conducciones.

DÉCIMO PRIMERO.-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 SEGUNDO.- 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, muebles y enseres 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, con los muebles incluidos en ella en iguales condiciones que cuando le fueron entregados, 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.

DÉCIMO TERCERO.- 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.

DÉCIMO CUARTO.-

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 QUINTO.- 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 SEXTO.-GASTOS CONTRATO.

Todos los gastos derivados de la formalización, tramitación y ejecución del presente contrato serán satisfechos por mitades partes entre los contratantes (o en la forma que se pacte).

DÉCIMO SÉPTIMO.-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 contratantes señalan a efectos de comunicaciones y notificaciones la siguiente dirección electrónica: (...).

DÉCIMO OCTAVO.- 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.

DÉCIMO NOVENO.- 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.

VIGÉSIMO.- 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 PRIMERO- RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN.

El presente contrato se regirá 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 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.

Fdo: ARRENDADOR

Fdo: ARRENDATARIO

Fdo. AVALISTA