CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En *(CIUDAD),* a 1 *(FECHA)*

REUNIDOS

De una parte,

(DATOS DEL ARRENDADOR). De ahora y en adelante, el arrendador o parte arrendadora.

De otra parte,

(DATOS DEL ARRENDATARIO). De ahora y en adelante, el arrendatario o parte arrendataria.

Ambas partes en la calidad con la que actúan, se reconocen recíprocamente capacidad jurídica para contratar y obligarse y en especial para el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, de modo que a tal fin:

EXPONEN

I. Que la parte arrendadora es propietaria en pleno dominio de la finca urbana sita en *(DATOS DE LA PROPIEDAD; PRINCIPALMENTE DOMICILIO);* con Referencia Catastral *(REFERENCIA CATASTRAL)*

II. Que la parte arrendataria se encuentra interesada en arrendar la referida finca urbana como vivienda, disfrutando del uso y posesión de la propiedad a cambio de un precio.

III. Que en aras de formalizar esta relación de arrendamiento las partes interesan acordar el presente contrato de arrendamiento de vivienda, que se regula a través de las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera. Objeto.

El objeto del presente contrato es el arrendamiento de la vivienda descrita en el expositivo I a cambio de una contraprestación pactada. El arrendatario se compromete a usar el inmueble exclusivamente como vivienda propia y de su familia directa, en su caso. En concreto, queda estrictamente prohibido:

a) Cualquier otro tipo de uso distinto al descrito en el apartado anterior.

b) El subarrendamiento, total o parcial.

c) La cesión del contrato sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.

d) El uso del inmueble para comercio, industria ni oficina o despacho profesional.

e) Destinarla al hospedaje de carácter vacacional.

El incumplimiento por el arrendatario de cualquiera de estas obligaciones facultará a la parte arrendadora a resolver el contrato con todos los efectos inherentes a dicha acción.

Segunda. Duración y prórrogas.

El arrendamiento se establece por un plazo de un año, a contar desde el día *(FECHA DE COMIENZO)* hasta el día *(UN AÑO DESPUÉS)*. El contrato se prorrogará de forma automática en cada anualidad hasta un mínimo legal de cinco años *(SIETE AÑOS SI EL ARRENDOR ES UNA PERSONA JURÍDICA)*, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con dos meses de antelación a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Una vez transcurridos los cinco años mínimos de duración de contrato y llegada la fecha de vencimiento del contrato o de sus prórrogas, cualquiera de las partes podrá notificar a la otra la resolución del presente arrendamiento mediante preaviso realizado con al menos dos meses de antelación. En caso de que ninguna de las partes notifique a la contraria en este sentido el contrato se prorrogará de forma automática por periodos anuales.

El arrendatario podrá desistir del contrato una vez que hayan transcurrido al menos seis meses a contar desde la fecha de entrada en vigor del contrato, y siempre que notifique por escrito con treinta días de antelación al arrendador. El desistimiento dará lugar a una indemnización 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.

Tercera. Entrega del inmueble.

El arrendador entrega al arrendatario el inmueble en perfectas condiciones de habitabilidad, buen estado de conservación y funcionamiento de sus servicios y a la entera satisfacción de éste. El arrendatario conoce y acepta dicho estado de conservación, manifestando expresamente estar de acuerdo con la situación del inmueble.

Cuarta. Renta del inmueble.

La parte arrendataria abonará al arrendador una renta mensual de *(RENTA MENSUAL),* mediante ingreso o transferencia bancaria en los primeros siete días de cada mes al número de cuenta siguiente:

(DATOS DE CUENTA BANCARIA)

De forma anual, la referida renta mensual se actualizará aumentándose o disminuyéndose en función de los incrementos o descensos experimentados por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

El impago por parte del arrendatario de rentas o de cualesquiera otras cantidades procedentes del presente contrato de arrendamiento devengará un interés equivalente al interés legal del dinero incrementado en tres puntos porcentuales, sin perjuicio de otras acciones e indemnizaciones que legalmente correspondan al arrendador en dicho caso.

Quinta. Fianza.

La fianza consistirá en la cantidad de una mensualidad de pago, por un valor de *(DOS RENTAS MENSUALES)* que son entregados en efectivo en la fecha de firma del presente contrato. El arrendador se compromete a depositar esta fianza junto con el presente contrato en la (*DELEGACIÓN AUTONÓMICA COMPETENTE PARA EL DEPÓSITO DE LA FIANZA),* en un plazo máximo de un mes desde la fecha de firma del acuerdo.

La fianza será devuelta al arrendatario a la finalización del arrendamiento previa la constatación de que la finca se encuentra en perfecto estado de conservación.

Sexta. Gastos, suministros e impuestos.

Serán de cuenta de la parte arrendataria los gastos de suministros que se giren sobre la vivienda arrendada, así como los gastos por consumo, instalación, reparación, contratación o ampliación de los

servicios y suministros de agua, luz, gas y teléfono y cualesquiera otros susceptibles de ser individualizados por medio de contador.

Corresponde del mismo modo a la parte arrendataria el pago de los recibos que correspondan a la vivienda arrendada por los servicios de recogida de basura y tratamiento de residuos urbanos, y los correspondientes al gasto en mantenimiento del inmueble ya sean de carácter ordinario o extraordinario; incluyéndose en concreto la reparación y sustitución de averías, pintura, tratamiento de humedades, mejoras, etcétera.

Séptima. Obras.

El arrendatario no podrá realizar obras, instalaciones, ni mejoras de ningún tipo en el inmueble sin el expreso consentimiento previo del arrendador por escrito. De modo aún más concreto, se requerirá el consentimiento escrito del arrendador para:

a) La instalación de cualquier electrodoméstico, mueble o aparato de aire acondicionado adherido al inmueble.

b) Realizar cualquier tipo de alteraciones en las paredes, azulejos y baldosas del inmueble (en particular, cualquier tipo de orificios o ranuras de forma manual o con herramientas mecánicas).

A la terminación del presente contrato de arrendamiento, las obras y mejoras quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho del arrendatario a resarcirse de ellas, salvo pacto en contrario.

En el supuesto de que el Inquilino realizase obras sin el permiso previo del arrendador, éste podrá instar la resolución del presente contrato y exigir al arrendatario la reposición del inmueble a su estado originario.

Octava. Devolución del inmueble y cláusula penal.

Comunicada la resolución del contrato en virtud de cualquiera de las cláusulas establecidas en el presente acuerdo, el arrendatario abandonará el inmueble a la fecha determinada poniendo a disposición del arrendador las llaves del inmueble. En caso de que la devolución del inmueble y acto de entrega de llaves se haga de manera tardía por culpa o negligencia imputable al arrendatario este vendrá obligado a abonar la cantidad de 50,00 euros por cada día de retraso en concepto de cláusula penal; además de todos los gastos directos e indirectos que dicho retraso genere de cara a la recuperación de la vivienda.

Novena. Normas de convivencia.

La parte arrendataria se somete en todo momento a las normas vecinales que sean de obligado cumplimiento según se establezca por la Comunidad de Propietarios. El incumplimiento reiterado de dichas normas podrá dar lugar a la resolución del contrato por parte del arrendador, sin perjuicio de otras acciones que legalmente le puedan corresponder.

Décima. Responsabilidades.

Además de las causas establecidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, la parte arrendataria se obliga expresamente a no realizar en la vivienda ni en la Comunidad de Propietarios ninguna acción o conducta contraria a la ley, bajo pena de que el arrendador pueda de manera unilateral y sin preaviso resolver el contrato de arrendamiento.

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 puedan derivarse por cualquier concepto.

Decimoprimera. Derechos de tanteo y retracto.

La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto que por dicha condición pudieren corresponderle.

Decimosegunda. Otras causas de terminación del contrato.

Serán causas de terminación del contrato, además de las legalmente establecidas y las previstas en este acuerdo, las que se mencionan a continuación:

a) A efectos del artículo 14 de la LAU y a cuantos otros pudieran resultar pertinentes, la enajenación del inmueble extinguirá el arrendamiento una vez hayan transcurridos cinco años de duración.

b) Tras el primer año de duración del contrato, en caso de necesidad del propietario de ocupar el inmueble antes del transcurso de cinco años 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 conformidad con el artículo 9.3 de la LAU. El arrendador deberá comunicar dicha necesidad con al menos dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar el inmueble en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Decimotercera. Ley y jurisdicción aplicable.

De conformidad con lo previsto en el artículo 4, apartado 2 de la vigente LAU, el presente contrato se regirá por la voluntad de las partes manifestada en el acuerdo, y en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la mencionada LAU y en el Código Civil.

La competencia para conocer de cualquier controversia relacionada con el presente contrato corresponderá a los juzgados y tribunales de *(PARTIDO JUDICIAL DEL INMUEBLE),* por ser este el partido judicial en el que se encuentra el inmueble.

Decimocuarta. Notificaciones.

Todas las notificaciones, requerimientos, peticiones y otras comunicaciones que hayan de efectuarse en relación con el presente contrato deberán realizarse por escrito y se entenderá que han sido debidamente recibidas cuando hayan sido entregadas en mano o bien remitidas por correo certificado a las direcciones que figuran en el encabezamiento del presente Contrato, o a las direcciones que cualquiera de las partes comunique a la otra por escrito en la forma prevista en esta cláusula.

Las partes fijan como domicilio a efectos de notificaciones derivadas de la presente relación contractual el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del contrato.

—

Y en prueba de conformidad de todo lo anterior, las partes firman el presente contrato por duplicado a continuación y en el margen izquierdo de sus anteriores páginas.

En *(CIUDAD),* a *(FECHA).*

La parte arrendadora

La parte arrendataria