

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En ....., a ..... de ..... de 201...

### REUNIDOS

De una parte, y como ARRENDADOR, D/Dña. ...., mayor de edad, de estado civil ....., domiciliado/a en ....., y con NIF nº ..... A efectos de comunicaciones, como complemento al domicilio indicado, señala como correo electrónico .....@....., y el siguiente número de teléfono:.....

De otra parte, y como ARRENDATARIO, D/Dña. ...., mayor de edad, de estado civil ....., domiciliado en ....., y con NIF nº ..... A efectos de comunicaciones, además de la vivienda que es objeto de este contrato, señala como correo electrónico .....@....., y el siguiente número de teléfono:.....

(Añadir, si es el caso, nota 1 del anexo) A los efectos legales oportunos, el arrendatario hace constar que es menor de 30 años de edad, al haber nacido el .....

### INTERVIENEN

Todas las partes en su propio nombre y representación.

Ambas partes se reconocen la capacidad legalmente necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento, y a tal efecto

### EXPONEN

1º. Que D/Dña. .... es propietario de la vivienda sita en ... (dirección completa) ....., con una superficie aproximada de ..... m2 útiles, inscrita en el Registro de la Propiedad de ....., y con referencia catastral número ..... La vivienda contiene el mobiliario que se indica en el inventario adjunto. Como anexos que se alquilan junto con la vivienda citada figuran: ..... (Identificar, si es el caso, una plaza de garaje, trastero, etc.). La vivienda se encuentra en la actualidad libre de ocupantes.

2º. Que teniendo interés D/Dña. .... en habitar la vivienda en calidad de arrendatario y el ARRENDADOR en arrendar la vivienda, ambas partes acuerdan la celebración del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, y ello conforme a las siguientes:

### CLÁUSULAS

PRIMERA.- El arrendamiento se establece por un plazo de ..... (el plazo que se acuerde), a contar desde el día ..... (fecha del contrato o de la ocupación de la vivienda si es posterior a la primera). De acuerdo con la legislación vigente a la firma de

este contrato, el arrendatario tendrá la facultad de su renovación anual hasta que el arrendamiento alcance la duración de 3 años; no habrá lugar a dicha renovación si el arrendatario notificase por escrito la renuncia con al menos 30 días de antelación a la finalización del plazo pactado o cualquiera de sus prórrogas anuales.

Una vez finalizado el plazo máximo de tres años, y siempre que no haya sido denunciado el contrato por cualquiera de las partes, este se prorrogará por un periodo de un año.

SEGUNDA.- Expresamente se pacta un periodo mínimo de validez del contrato de seis meses. El incumplimiento de dicho plazo por el arrendatario dará lugar a una indemnización dineraria equivalente al periodo de renta que falte por cumplir para llegar al periodo mínimo pactado. Pasado el periodo mínimo, el arrendatario podrá desistir en todo momento del contrato siempre que realice un preaviso con treinta días de antelación. Realizado el preaviso con la antelación pactada, queda convenido el pago por el arrendatario que desiste de una indemnización, en concepto de perjuicios para el propietario, equivalente a un mes de renta por cada año de contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización. En el caso de que no se hubiese realizado dicho preaviso en el tiempo convenido, la indemnización a pagar al arrendador se verá incrementada en la cantidad equivalente a un mes de renta.

No procederá la prórroga obligatoria del contrato en el caso de que, transcurrido el primer año de contrato, el arrendador necesite la vivienda arrendada para su uso como vivienda permanente para él, o para sus familiares de primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial. El arrendador deberá comunicar este extremo con al menos dos meses de antelación a la fecha en que la vivienda se vaya a necesitar. En ese caso, el arrendatario estará obligado a entregar la vivienda en el plazo convenido sin que ello genere derecho a indemnización alguna por parte del arrendador.

TERCERA.- Como precio del arrendamiento, se fija como renta anual la cantidad de ..... euros, pagadera mensualmente por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes. El precio del arrendamiento incluye los gastos generales del inmueble, servicios, tributos, cargas y demás responsabilidades no susceptibles de individualización (nota 2), pero no así los gastos por servicios con que cuenta la vivienda arrendada y que se individualicen mediante aparatos contadores, que serán de cuenta exclusiva del arrendatario. Queda expresamente convenido que la tasa municipal anual de basuras sea por cuenta del ARRENDATARIO.

La renta se actualizará anualmente, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia de contrato, conforme (nota 3) a la variación del Índice General Nacional de Precios al Consumo (el IPC general) en el período de los 12 meses anteriores a la fecha de celebración (o de ocupación si esta fue posterior) del contrato. Para la primera actualización se toma como mes de referencia el último índice publicado a la fecha de celebración del contrato, que es el del mes de ..... de 20.... (índice .....). Las sucesivas actualizaciones a partir de la primera se realizarán sobre la renta anteriormente actualizada. 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.

CUARTA.- El pago se realizará mediante ingreso en metálico o transferencia bancaria a favor del Arrendador en la cuenta que a nombre de éste último y con el n° ..... existe en el Banco (Caja) ....., sucursal n° ..... Dicho pago se acreditará de manera suficiente mediante el oportuno resguardo del ingreso o transferencia realizados, sin necesidad de expedir recibo alguno por parte del arrendador.

QUINTA.- La falta de pago y el retraso en el pago de la renta y en el resto de cantidades debidas se consideran causas expresas de resolución del presente contrato. El arrendatario se obliga en tal caso a restituir inmediatamente el inmueble al arrendador. Expresamente se acuerda que la renta adeudada y no satisfecha generará un interés de demora anual equivalente al interés legal del dinero más dos puntos. Todos los gastos derivados de una reclamación judicial o extrajudicial por incumplimiento serán por cuenta de la parte deudora.

SEXTA.- El arrendatario no podrá realizar en la vivienda obras que modifiquen su configuración o la de cualquiera de sus accesorios, o que provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la misma, sin el permiso de la parte arrendadora expresado por escrito. La contravención de esta cláusula será causa de resolución del presente contrato y el arrendador podrá exigir la reposición de las cosas al estado anterior. Las obras autorizadas se realizarán a expensas del arrendatario y, al término del contrato, quedarán a beneficio de la propiedad sin generar derecho a indemnización alguna. Todas las reparaciones y obras que hayan de realizarse en la vivienda como consecuencia del uso ordinario de la vivienda serán por cuenta del arrendatario salvo las que legalmente le correspondan al arrendador. Este está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo que aquellas sean consecuencia de un deterioro imputable al arrendatario, sus dependientes o visitantes, por acción, omisión o negligencia.

La realización por el arrendador de obras de mejora transcurridos tres años de duración del contrato le dará derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

SÉPTIMA.- El arrendatario se compromete y obliga expresamente a (nota 4):

- que en la vivienda no se realicen actividades de tipo industrial o actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas;
- no ceder ni subarrendar la vivienda sin el permiso expreso por escrito del arrendador (nota5);
- se prohíbe la tenencia de animales peligrosos en el piso, salvo previo permiso expreso por escrito del arrendador.
- .....

La contravención de cualquiera de estas obligaciones, constatada por el arrendador, constituirá causa de resolución del contrato, al igual que el resto de causas de resolución previstas en la ley o en el presente contrato.

OCTAVA.- En el momento de la firma de este contrato, el Arrendatario hace entrega del importe de una mensualidad de renta, ..... euros, en concepto de fianza legal. Además, como garantía complementaria, el arrendatario hace entrega igualmente a la firma de este contrato del importe de otras dos mensualidades de renta, ..... euros. Tanto la fianza legal como la garantía complementaria quedan establecidas en garantía de las obligaciones legales y contractuales del arrendatario. El arrendador se compromete a realizar el depósito de la fianza legal según la normativa autonómica aplicable, y entregará copia del resguardo de dicho depósito al arrendatario, a petición de éste.

NOVENA.- El arrendatario reconoce la veracidad y certeza del inventario que del mobiliario de la vivienda se relaciona al final del contrato (nota 6), y se compromete a devolver la posesión de la vivienda y todo el mobiliario cuando corresponda, en su integridad y en perfecto estado de conservación. Se conviene la afección de la fianza que se entrega en el acto de la firma como garantía del cumplimiento de esta obligación, y además se compromete el arrendatario a entregar al propietario el importe de los daños causados que sobrepasen esta cuantía (nota 7).

En particular, el arrendatario se compromete a facilitar, al término del contrato, los trámites para modificar la titularidad de los suministros, respondiendo de los daños que pueda generar al arrendador, por ejemplo por dar de baja alguno de los contratos sin el acuerdo escrito del arrendador.

DÉCIMA.- En caso de venta de la vivienda arrendada, las partes acuerdan la renuncia por parte del arrendatario al derecho de adquisición preferente, de acuerdo con la previsión establecida en el artículo 25.8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El arrendador se compromete a 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. Realizada la venta, en el caso de que el presente contrato no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad por iniciativa de una de las partes, el arrendamiento podrá extinguirse a voluntad del comprador. En ese caso el arrendatario deberá abandonar la vivienda en el plazo de tres meses a contar desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito. Para este supuesto, las partes fijan como indemnización por daños y perjuicios, que el vendedor deberá pagar al arrendatario, la suma equivalente a un mes de renta por cada año que quede de contrato, o la cantidad proporcional para periodos inferiores al año.

UNDÉCIMA.- A los efectos legales oportunos, se hace constar que a la firma del presente contrato el arrendador ha entregado al arrendatario una copia del certificado de eficiencia energética correspondiente al inmueble arrendado.

En prueba de total conformidad, las partes firman el presente contrato, que se extiende por duplicado, en el lugar y fecha arriba indicados