**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

En………, a ..… de ……. de 2.0..

**R E U N I D O S**

De una parte D/Dña…………............................................................………………., y D/Dña………………….………………………………………………..…... mayores de edad, estado civil…………………en régimen de ………………..,

con domicilio en el municipio de……………………….. calle ……………..…………………………………..…… D.N.I/N.I.F. número…………..………., y …………………….. respectivamente, que en adelante serán denominados el Arrendador.

De otra D/Dña…………..............................................................................…………., y

D/Dña………………….……………………………………... mayores de edad, estado civil…………………en régimen de ……………….., con

domicilio en el municipio de ……………………. calle …………………………………..……………………………, D.N.I/N.I.F. número………………….……., y …………………….. respectivamente, que en adelante serán denominados el Arrendatario.

**I N T E R V I E N E N**

Ambas partes en su propio nombre y derecho, reconociéndose en el concepto en que respectivamente intervienen, la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, a cuyo efecto

**E X P O N E N**

l.- Que D/Dña……………………………………y D/Dña.. ……………………………….es propietario del inmueble sito en

……………………………………………… , inscrito en el Registro de la Propiedad nº………. de ……………….…., al Tomo…… , Libro…… , folio …….., finca……...Referencia Catastral………………………….

II.- Que la parte arrendataria está interesada en el arriendo de la vivienda descrita anteriormente.

III.- Las partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para contratar y

obligarse y acuerdan, suscribir el presente Contrato, que tiene la consideración legal de arrendamiento para uso de vivienda, rigiéndose con carácter preferente por los pactos contenidos en este Contrato, en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos Ley 29/1994, de 24 de noviembre, (en adelante LAU), y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil

IV.- La arrendataria declara conocer la vivienda en el estado en el que actualmente se encuentra, estando conforme con el mismo.

Previo lo expuesto, las partes formalizan el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA en base a las siguientes,

**E S T I P U L A C I O N E S**

PRIMERA.- Objeto del Contrato.

Claúsula 1 Objeto.

Mediante la firma del presente Contrato la arrendadora cede en alquiler a la arrendataria, que acepta por el mismo título de arriendo, el uso de la vivienda mencionada en el expositivo I.

La vivienda se arrienda en el estado físico, constructivo y de instalaciones que presenta actualmente el mismo, con carácter de cuerpo cierto, y en la situación jurídica y urbanísticoadministrativa que presenta actualmente la vivienda.

La arrendataria declara conocer y aceptar todas las referidas circunstancias que en la actualidad

concurren en la vivienda.

En la vivienda ………….(si/no) se encuentran bienes muebles que también son objeto de arrendamiento y que son los que se detallan en hoja adjunta al presente Contrato.

Claúsula 2 Posesión.

La arrendadora entrega en este mismo acto a la arrendataria, y esta acepta a su conformidad, la posesión de la vivienda arrendada.

Claúsula 3 Destino.

La vivienda se arrienda con la finalidad de ser destinada sólo y exclusivamente a vivienda, no pudiendo variarse tal uso, sin el consentimiento expreso y por escrito de la arrendadora.

El incumplimiento de esta obligación será causa bastante de resolución de este Contrato.

El arrendatario se obliga a no instalar, motores, máquinas, equipos, etc., que produzcan humos, aires, vibraciones o ruidos molestos o insalubres para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes de la propiedad, o que puedan afectar a la consistencia, solidez, o conservación del inmueble.

El arrendatario se obliga, en caso de hallarse la vivienda integrada en un inmueble en Régimen de Comunidad Horizontal, a cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, las cuales declara conocer y aceptar, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

El arrendatario vendrá obligado a poner inmediatamente en conocimiento de la propiedad, por escrito, cualquier novedad o hecho que pueda ser dañoso para la vivienda o perjudicial para el arrendatario, u ocupantes del inmueble; en el supuesto de incumplimiento de esta obligación serán por cuenta del arrendatario todos los perjuicios que se pudieran irrogar.

Queda expresamente prohibida la cesión y el subarriendo de la vivienda.

Cláusula 4 Responsabilidad

La arrendataria se hace responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del uso y utilización de la vivienda, motivadas por omisión, negligencia o mal uso de los ocupantes de la vivienda y sus instalaciones.

SEGUNDA.- Plazo de vigencia contractual.

Claúsula 1 Inicio de la vigencia.

El inicio de la vigencia del presente Contrato comenzará a partir del día …. de ……….. de 2.00...

Cláusula 2 Duración.

El plazo de duración y vigencia del presente Contrato queda fijado en ………………años , a contar desde el día……….. de …… de 200.., momento en que se tomo posesión de la vivienda,

finalizando por tanto el día …. de ……. del año 2.0….

Cláusula 3 Finalización.

A la finalización del arriendo, sea cual sea la causa que produzca la misma, (resolución, rescisión o extinción), la arrendataria deberá dejar la vivienda en el estado en que se encontraba, así como libre de cargas, obligaciones y deudas de cualquier tipo, sin necesidad de previo aviso o requerimiento. La ocupación de la vivienda una vez finalizado el arriendo y sus prórrogas, no implicará, en ningún caso, derecho arrendaticio alguno , ni tácita reconducción del arriendo.

TERCERA.- Condiciones económicas.

Cláusula 1 Renta.

La renta del arriendo, que deberá satisfacer la arrendataria a la arrendadora, queda fijada en la

suma de ………………………… ( ………… €) mensuales.

Claúsula 2 Devengo de la renta.

La renta comenzará a devengarse y será exigible a la arrendataria desde esta misma fecha.

Claúsula 3 Revisiones anuales de la renta.

La renta mensual, será revisada anualmente, de año en año, esto es, por periodos de doce meses cumplidos, durante toda la vigencia del arrendamiento, para acomodarla a las variaciones que sufra el Índice de Precios de Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional

de Estadística (u Organismo análogo que lo sustituya) para el conjunto Nacional Total, durante los doce meses naturales inmediatamente anteriores a la fecha de cada revisión. De tal modo, que la nueva renta (o Renta Revisada o Actualizada) vendrá constituida por el resultado de sumar o restar (según proceda) a la renta hasta entonces vigente, el resultado de aplicar el

mencionado sistema de revisión.

Cláusula 4 Gastos generales y comunes.

Serán por cuenta y cargo del arrendador los gastos ordinarios de la Comunidad de Propietarios, así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que grave la vivienda que será por cuenta del arrendador

Cláusula 5 Gastos privativos.

En el precio del presente arriendo de vivienda no se comprenden los gastos privativos e

individualizados relativos a suministros y servicios privativos de la vivienda.

El arrendatario satisfará, íntegramente y a su costa, el importe total de los referidos gastos, bien abonándoselos directamente al arrendador, o bien directamente a los respectivos proveedores de los conceptos a los que se refieran los mismos, estando en este último supuesto igualmente obligada a contratar a su nombre, con las respectivas compañías suministradoras, los servicios y suministros de la vivienda.

Cláusula 6 Forma de pago del alquiler.

El pago del alquiler, o de cualquier otra cantidad que pudiera traer causa en el presente Contrato, se efectuará por adelantado, dentro de los siete primeros días naturales de cada mes, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante transferencia bancaria en la Cuenta Corriente número…………………………………. que al efecto designa en este momento el arrendador, sin que dicha domiciliación pueda quedar nunca desvirtuada por cualquier práctica en contra, y, del mismo modo, al pago de cualquier gasto o comisión que por tal gestión de cobro, o en su caso devolución, se establezca por entidad bancaria o Caja de Ahorros.

Cláusula 7 Demora.

Cualquier cantidad debida a la arrendadora que resulte impagada por causas imputables a la arrendataria, devengará intereses de demora en favor de la primera al tipo vigente en aquel momento del interés legal del dinero más tres puntos, sin necesidad de previo requerimiento de pago y sin perjuicio de las acciones y derechos que correspondan a la arrendadora de acuerdo

con la Ley y con este Contrato.

El incumplimiento de cualquier obligación de pago de la arrendataria, dentro del término

establecido, será causa suficiente para finalizar el arriendo e iniciar desahucio, siendo por

cuenta del arrendatario todos los gastos y costas que por esta causa se produzcan.

Cláusula 8 Garantía

La arrendataria se compromete a la entrada en vigor del presente Contrato a presentar una prenda sobre un seguro de vida por la duración total del Contrato y que garantice el importe de ………………………… ( ………… €).

Sin esta condición se dará por resuelto el Contrato.

La referida garantía deberá estar vigente durante toda la duración del Contrato y, en su caso, las prórrogas. Sin esta condición se dará por resuelto el Contrato.

Esta garantía se constituye para garantizar todas las obligaciones contraídas por la arrendataria en el presente Contrato y le será reembolsada, en su caso, una vez se hayan extinguido satisfactoriamente todas sus obligaciones, en idéntica forma a la prevista para la devolución de la Fianza.

Cláusula 9 Fianza.

La arrendataria constituye fianza legal arrendaticia en este acto por importe de ………………………… ( ………… €) equivalente a ….. mensualidad, mediante su entrega en efectivo, sirviendo el presente documento como carta de pago de la citada cantidad.

Transcurrido los tres años de vigencia de Contrato, la fianza se actualizará anualmente, la existencia de la fianza no servirá de pretexto para retrasar el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago ha asumido el arrendatario.

Resuelto o rescindido el presente Contrato, por cualquier causa, o suprimida la obligación legal de constituir fianza, la arrendadora deberá devolver a la arrendataria el importe de la fianza.

CUARTA.- Obras y estado de devolución de la vivienda.

Cláusula 1 Obras.

Sin autorización expresa y por escrito de la arrendadora los arrendatarios no podrán realizar obras e instalaciones que afecten a la configuración de la vivienda, a sus instalaciones básicas, o a los elementos comunes o estructurales de la misma.

Cláusula 2 Devolución de Vivienda.

En todo caso, a la finalización del arriendo, la arrendataria vendrá obligada a entregar la vivienda a la arrendadora en el mismo estado de conservación que se lo encontró a la entrega de las llaves, salvo el desgaste propio del uso de la misma, siendo de cuenta y cargo de la arrendataria la ejecución y coste de cuantas actuaciones, obras e instalaciones, deban efectuarse para conseguir aquel estado.

Cláusula 3 Examen de la Vivienda.

La arrendataria se obliga a permitir el acceso a la vivienda, en horario razonable y previo consentimiento de la arrendataria, a los técnicos o expertos designados por la arrendadora, para la inspección del estado de conservación de la vivienda, o la comprobación y/o realización de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al mismo.

QUINTA.- Renuncias.

Al amparo de la libertad de pactos reconocida y conforme a la legislación vigente que establece

para contratos de duración superior a 3 años la posibilidad de renuncia a los derechos de adquisición preferente por parte del arrendatario, éste hace expresa renuncia a:

• El derecho de adquisición preferente (tanteo y retracto) previsto en el artículo 25 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.), que le pudiera corresponder por su condición de arrendataria, en el supuesto de que el propietario transmitiera, por cualquier título y en cualquier momento, total o parcialmente, la propiedad del Inmueble arrendado.

SEXTA.- Cesión, subarriendo.-

El arrendatario, se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder la vivienda arrendada. En caso de que el arrendatario incumpliera esta condición, podrá el arrendador resolver el Contrato.

SEPTIMA.- Domicilio a efectos de notificaciones.

A efectos de las notificaciones que hallen su causa en el presente Contrato, las partes señalan como domicilios de notificaciones los reseñados al principio del documento.

OCTAVO.- Jurisdicción y competencia

Las obligaciones y derechos de las partes, en lo no previsto expresamente en este Contrato, se regirán por lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y supletoriamente en el Código Civil.

Para la resolución de cuantas controversias, discrepancias, litigios o reclamaciones que pudieran surgir en la interpretación, cumplimiento, ejecución o resolución del presente Contrato, las partes, con renuncia expresa a cualquier fuero que pudiera corresponderles, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de……………………

Y en prueba de conformidad, las partes dejan redactado este documento, en cuyo contenido se afirman y ratifican, firmándolo por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en la ciudad y fecha expresados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR EL ARRENDATARIO