

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

REUNIDOS

De una parte,

D./D.ª _____ y D./D.ª _____, con
D.N.I. número _____ y _____ respectivamente, con teléfono
_____ y dirección de correo electrónico _____,

como ARRENDADORA.

Y de otra,

D./D.ª _____ y D./D.ª _____, con
D.N.I. número _____ y _____ respectivamente, con teléfono
_____ y dirección de correo electrónico _____,

como ARRENDATARIA.

INTERVIENEN

Ambas partes en su propio nombre y derecho, con plena capacidad legal para concurrir a este acto, y reconociéndose mutuamente,

EXPONEN

I.- Que la Arrendadora es Propietaria en pleno dominio o tiene competencias legales para el arrendamiento de la vivienda ubicada en _____, cuya referencia catastral es _____, que consta de _____ metros cuadrados de superficie construida, _____ metros cuadrados útiles, divididos en recibidor, salón, cocina, _____ habitaciones, _____ cuartos de baño, cuya superficie y composición, así como demás características son perfectamente conocidas por las partes intervinientes. La vivienda tiene una calificación energética _____ expedida el ____ de _____ de 20____.

II.- Se adjunta como anexo al presente contrato la fotocopia del CEE, Certificado de Eficiencia Energética.

III.- Que interesando a la Arrendataria tomar en arrendamiento la vivienda descrita en el expositivo primero, en adelante "EL INMUEBLE" y, estando la Arrendadora interesada en arrendárselo, esta lo ofrece y aquella lo acepta, y ambas partes convienen en celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, con base a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto y destino. Por medio del presente contrato, la Arrendadora arrienda a la Arrendataria el Inmueble, quien lo acepta en las condiciones pactadas en este documento. El INMUEBLE se arrienda como cuerpo cierto, por lo que la posible discrepancia entre la superficie real y la descrita en este contrato no afectará en más o en menos a la renta fijada en el presente documento.

La Arrendataria se obliga a utilizar el inmueble arrendado como vivienda habitual propia y de su familia, no pudiéndose

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

variar dicho uso sin consentimiento escrito y previo de la Arrendadora. El incumplimiento de este precepto será motivo de resolución del contrato.

El inmueble se pone a disposición de la Arrendataria desde el mismo momento de la firma del presente contrato, manifestando esta conocer el estado del mismo, y recibirlo en un estado adecuado al fin que se destina.

SEGUNDA.- Duración y prórrogas. El arrendamiento se pacta por un plazo de a _____ meses (_____ AÑOS), salvo que la Arrendataria manifieste a la Arrendadora con sesenta días (DOS MESES) como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

TERCERA.- Prórroga necesaria. Alcanzado el plazo del contrato, el contrato se prorrogará necesariamente durante tres años más si la Arrendataria no hubiese notificado a la Arrendadora al menos con sesenta días (DOS MESES) de antelación a aquella fecha, o la Arrendadora a la Arrendataria con al menos ciento veinte días (CUATRO MESES) de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo.

CUARTA.- Devolución del Inmueble. Una vez haya transcurrido el plazo de duración del contrato y, en su caso, de la prórroga legal correspondiente, la Arrendataria deberá dejar a disposición de la Arrendadora la totalidad del inmueble cuyo uso se cede en este contrato en el mismo buen estado en que lo recibió, exceptuando únicamente el desgaste que un uso normal del mismo puede ocasionar por el paso del tiempo, y ello sin necesidad de ningún requerimiento expreso dirigido a la Arrendataria. Todo ello, salvo que las partes en su momento lleguen a un acuerdo en cuanto a la formalización de un nuevo Contrato de Arrendamiento.

QUINTA.- Renta y actualización de la renta. La Arrendataria abonará a la Arrendadora, en concepto de renta, la cantidad de _____ euros (_____ €) mensuales dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso en cuenta o transferencia bancaria en Entidad Bancaria _____, con número de cuenta: _____.

El importe de la renta se actualizará por la Arrendadora en la fecha en la que se cumpla cada año de vigencia del contrato, actualizándose en función de las variaciones porcentuales del IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística en un periodo de doce meses anteriores a la fecha de actualización, tomándose 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 a la Arrendataria a partir del mes siguiente a aquel en que la Arrendadora lo notifique a la Arrendataria por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado. A efectos de esta notificación, será válida la efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente y la notificación por e-mail en la dirección indicada en el encabezado.

La realización por la Arrendadora de obras de mejora, transcurridos cinco 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 (20 %) de la renta vigente en aquel momento. Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

SEXTA.- Gastos generales. Los gastos generales de Comunidad de Propietarios los pagará la Arrendadora, así como el pago del seguro del inmueble.

SÉPTIMA.- Suministros y tributos. Será de cargo y cuenta de la Arrendataria llevar a cabo tanto con el Ayuntamiento como con las diferentes compañías de suministros, el cambio en los respectivos contratos de suministro de agua, electricidad, gas, teléfono, Internet, etc. así como el pago de los correspondientes recibos de estos consumos originados

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

desde la fecha de firma del presente contrato.

Igualmente corresponde a la Arrendataria el pago de los recibos que correspondan al inmueble arrendado por el servicio de recogida de basura y tratamiento de residuos urbanos.

El pago del recibo de Impuesto de Bienes Inmuebles o contribución será a cargo de la Arrendadora.

OCTAVA.- Obras de conservación. La Arrendadora está obligada a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable a la Arrendataria, a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

NOVENA.- Pequeñas reparaciones. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del inmueble serán de cargo de la Arrendataria. A pesar de no tener la consideración de obra, se prohíbe expresamente a la Arrendataria la realización de agujeros o perforaciones en las paredes del inmueble, salvo consentimiento previo y por escrito de la Arrendadora, valiendo notificación por e-mail en la dirección indicada en el encabezado, descontándose de la fianza el importe que sea necesario para que las paredes recuperen su estado original.

DÉCIMA.- Obras de mejora. La Arrendataria estará obligada a soportar la realización por la Arrendadora de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del presente Contrato de Arrendamiento.

La Arrendadora que se proponga realizar una de tales obras, deberá notificar por escrito a la Arrendataria, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, fecha de comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, la Arrendataria podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante al inmueble arrendado. El arrendamiento se extinguirá en un plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

La Arrendataria que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte del inmueble del que se vea privado por causa de aquellas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

DÉCIMO PRIMERA.- Obras de la Arrendataria. La Arrendataria no podrá realizar sin el consentimiento de la Arrendadora, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración del inmueble o del mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o cedidos como accesorios del inmueble por la Arrendadora. En ningún caso la Arrendataria podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o en la seguridad del inmueble.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, la Arrendadora que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que la Arrendataria reponga las cosas al estado anterior, o conservar la modificación efectuada, sin que este pueda reclamar indemnización alguna.

Si la Arrendataria ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad del inmueble o sus accesorios, la Arrendadora podrá exigir de inmediato a la Arrendataria la reposición de las cosas a su estado anterior.

DÉCIMO SEGUNDA.- Obras de adaptación personales. La Arrendataria, previa notificación por escrito a la Arrendadora, podrá realizar en el interior del inmueble aquellas obras o actuaciones necesarias para que el mismo pueda ser utilizado de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años tanto del propio arrendatario como de

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, o de sus familiares con que alguno de ellos conviva de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del inmueble o del edificio, ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

La Arrendataria estará obligada, al término del contrato, a reponer el inmueble a su estado anterior, si así lo exige la Arrendadora.

DÉCIMO TERCERA.- Cláusulas de penalización expresa. La Arrendataria hará entrega de las llaves del inmueble en la fecha de finalización del contrato o de la correspondiente prórroga. De realizar la entrega más tarde, la Arrendataria abonará a la Arrendadora el doble de la renta diaria existente al momento de la finalización del contrato o prórroga por cada día de retraso en la puesta a disposición de las llaves del inmueble, en concepto de Cláusula penal, además de todos los gastos directos e indirectos que dicho retraso genere de cara a la recuperación del inmueble.

DÉCIMO CUARTA.- Normas de Convivencia. La Arrendataria se someterá durante toda la vigencia del contrato a las Normas de la Comunidad de Propietarios, especialmente a las relativas a la Convivencia.

Se prohíbe de forma expresa a la Arrendataria tener en el inmueble cualquier tipo de animal doméstico, salvo previo consentimiento por escrito de la Arrendadora. El incumplimiento de la presente obligación será considerado causa suficiente para la resolución del presente contrato de alquiler, de conformidad con lo establecido en el artículo 27.1 de la vigente LAU.

DÉCIMO QUINTA.- Cesión y subarriendo. De acuerdo al artículo 8 LAU, reformada por Ley 4/2013, el inmueble no se podrá ceder ni subarrendar de forma parcial ni total por la Arrendataria sin previo consentimiento por escrito de la Arrendadora. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del presente contrato.

DÉCIMO SEXTA.- Responsabilidad. La Arrendataria es responsable de sus actos y de los actos que cometan los ocupantes del inmueble, tanto a los efectos de la cláusula anterior como de una posible indemnización por daños y perjuicios.

DÉCIMO SÉPTIMA.- Fianza. La Arrendataria entrega mediante transferencia bancaria o ingreso en la cuenta anteriormente indicada por la Arrendadora un total de _____ euros (_____ €) en concepto de fianza legal, equivalente a 1 (una) mensualidad de renta, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente contrato.

DÉCIMO OCTAVA.- Garantías adicionales. La Arrendataria entrega mediante transferencia bancaria o ingreso en la cuenta anteriormente indicada por la Arrendadora un total de _____ euros (_____ €) en concepto de garantía adicional, equivalente a ____ (_____) mensualidades de renta, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente contrato.

DÉCIMO NOVENA.- Registro y elevación a público. Cualquiera de las partes podrá instar el registro del presente Contrato de Arrendamiento en el Registro de la Propiedad en el que se encuentra registrado el inmueble arrendado, siendo los gastos soportados por mitad si el registro es interés de ambas partes y, no siendo así, por quien interese la inscripción.

VIGÉSIMA.- Domicilio a efectos de notificaciones. Las partes fijan como domicilio a efecto de las notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura para cada una de ellas en el encabezamiento del contrato. Deberán notificarse mutuamente una parte a la otra cualquier cambio que quieran realizar en este sentido. Para ello podrán utilizar la comunicación por correo electrónico en las direcciones indicadas en el encabezado.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

VIGÉSIMO PRIMERA.- Legislación aplicable. La presente relación se regirá por el siguiente orden de prelación: de forma imperativa por la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), modificada por la Ley 4/2013 de 5 de junio, Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo; por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes en este contrato en el marco de lo establecido en el título II LAU; y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- Sumisión. Las partes contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de _____, localidad en la que se encuentra ubicado el inmueble, para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del mismo.

VIGÉSIMO TERCERA.- Incumplimiento de las obligaciones. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes de este contrato dará derecho a la parte que hubiera cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de tales obligaciones o promover la resolución del contrato.

Además, la Arrendadora podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o correspondan a la Arrendataria.
- b) La falta de pago de la fianza o de su actualización.
- c) El subarriendo o la cesión in consentida.
- d) La realización de daños causados dolosamente en el inmueble o de obras no consentidas por la Arrendadora cuando el consentimiento de esta parte sea necesario.
- e) Cuando en el inmueble tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- f) Cuando el inmueble deje de estar destinado de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la Arrendataria.
- g) Cuando se realicen acciones contrarias a lo dispuesto en el estatuto o reglamento de la Comunidad de Propietarios del edificio donde se encuentra el inmueble arrendado.

La Arrendataria podrá resolver el contrato por causa de la no realización por la Arrendadora de las reparaciones que se indican en el presente contrato.

VIGÉSIMO CUARTA.- Tanteo y retracto. La Arrendataria renuncia expresamente al derecho de tanteo y retracto sobre la vivienda en caso de transmisión o cualquier otro acto de disposición sobre esta por la Arrendadora [esta cláusula sólo es válida para Contratos de Arrendamiento de Larga Duración].

VIGÉSIMO QUINTA.- Inventario. Se añade en el Anexo ____ el inventario de los muebles y objetos incluidos en el inmueble a la fecha de la formalización del presente contrato, firmado de acuerdo por ambas partes.

VIGÉSIMO SEXTA.- Modificaciones. Independientemente de las estipulaciones y cláusulas indicadas en el presente contrato, se podrán realizar modificaciones siempre que ambas partes estén de acuerdo y así lo corroboren por escrito, pudiendo utilizarse la comunicación por correo electrónico en las direcciones de correo indicadas en el encabezado. La idea es mantener un contrato en el que ambas partes estén satisfechas, e intentar llegar a acuerdos que les permitan mantener este contrato con posibles variaciones acordadas de forma libre y voluntaria por ambas partes.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

CONFORMIDAD

Y de plena conformidad firman cada página del presente contrato, numeradas del uno al _____, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fechas al final de este documento señaladas.

En _____, a _____ de _____ de 20_____

LA ARRENDADORA.

D./D.ª

LA ARRENDATARIA.

D./D.ª