

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En....., a..... de..... de 20.....

Cláusulas particulares del contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la vía pública....., nº.....
Piso..... Escalera..... Letra..... localidad.....
C. P. Provincia.....
Comunidad Autónoma..... que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de....., con el número....., Tomo....., Libro....., Folio....., Finca..... Inscripción.....
Con referencia catastral.....

REUNIDOS

De una parte, mayor de edad, con DNI nº, vecino de, con domicilio en la calle denominado en lo sucesivo y a efectos del presente contrato de arrendamiento ARRENDADOR, que es propietario de la vivienda sita en

De otra parte, mayor de edad, con DNI nº, vecino de, con domicilio en la calle denominado en lo sucesivo y a los efectos del presente contrato ARRENDATARIO, que está interesado en alquilar la mencionada vivienda.

INTERVIENEN

Cada uno en su propio nombre y derecho, y se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA y,

ACUERDAN

PRIMERO. OBJETO Y DESTINO DEL ARRENDAMIENTO.

La vivienda objeto de arrendamiento sita en la calle.....
....., nº Piso.....
Escalera..... Letra..... de..... se encuentra libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes, y al corriente en el pago de impuestos, según declara el arrendador y bajo su responsabilidad.

La vivienda objeto del presente contrato será destinada por el arrendatario Don/Doña exclusivamente a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de éste y su familia, estableciendo su domicilio habitual y permanente, y teniendo dicho arrendatario conocimiento de recibir la vivienda en perfecto estado de uso y conservación en el momento de la firma del presente documento.

Se excluye la posibilidad y será causa de resolución contractual que el arrendatario pueda instalar en la vivienda o en parte de ella oficina, comercio, industria o cualquier otra actividad diferente al destino para el que se arrienda la vivienda sin autorización escrita de la propiedad.

SEGUNDO. PLAZO.

La duración del arrendamiento será de..... AÑO/S a contar desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuera superior. Llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de éste, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato, continuando aplicándose el régimen establecido en el presente contrato.

Finalizada la duración pactada en el contrato y, si procede, las prórrogas establecidas, el arrendatario deberá abandonar la vivienda.

TERCERO. RENTA y ACTUALIZACIÓN.

La renta anual será de..... Euros, a pagar en plazos mensuales de..... Euros, y que deberá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

El pago se realizará por medio de..... (de la manera en que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada.) En cualquier caso, el arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.

El retraso en el pago de la renta podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento, corriendo el arrendatario con los gastos que ello origine.

Al inicio de cada año de vigencia del arrendamiento, la renta se actualizará aplicando a la última renta satisfecha la variación porcentual que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas actualizaciones el que corresponda al último aplicado.

CUARTO. CONSERVACIÓN Y OBRAS.

El arrendatario se obliga a conservar diligentemente la vivienda, instalaciones y servicios, siendo de su cuenta y cargo las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil. Las pequeñas reparaciones serán de cuenta del arrendatario.

El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda y, en ningún caso, podrán afectar a la estabilidad y seguridad de la vivienda ni del edificio del que forma parte.

Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la vivienda, sin derecho a reintegro alguno. De cualquier otro modo, al término del contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá dejar la vivienda en el mismo estado que tenía cuando la ocupó, salvo por el desgaste derivado del uso habitual de ésta.

QUINTO. GASTOS DE CUENTA DEL ARRENDATARIO.

Es de cuenta del arrendatario el coste de mantenimiento de contadores y de uso de los servicios y suministros de que la vivienda está dotada (agua, luz, gas, teléfono,...) y de cualquier otro que él instale en el futuro susceptible de ser individualizado por medio de contador. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada (como los gastos de Comunidad de Propietarios, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), etc. que correspondan a esta vivienda), sean a cargo del arrendatario.

Durante el último año ascendieron a..... Euros según desglose:

..... Euros en concepto de.....

..... Euros en concepto de.....

..... Euros en concepto de.....

En caso de impago de rentas o de las cantidades pactadas que son a cargo del arrendatario, se establece que los impagos devengarán un interés equivalente al interés legal del dinero incrementado en..... puntos porcentuales.

SEXTO. CESIÓN y SUBARRIENDO.

El contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador. El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó. Sin poder exceder el precio del subarriendo, en ningún caso, el que corresponda al arrendamiento.

SÉPTIMO. FIANZA.

En el momento de la firma del presente documento, que servirá como eficaz carta de pago y recibo, el arrendatario entrega al arrendador la cantidad de..... Euros, equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas, en concepto de fianza, que responderán tanto del pago de la renta como del fiel y exacto cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

Si se produjese la prórroga del arrendamiento al vencimiento del quinto año, la fianza se actualizará de forma que ésta suponga siempre el importe de una mensualidad de renta.

El importe de la fianza será depositado en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA), hasta la extinción del contrato, conforme establece el artículo 4 del Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid.

La fianza será devuelta al arrendatario, previa constatación por escrito por parte del arrendador, de que la vivienda se encuentra en perfecto estado de conservación, en el plazo de un mes desde la finalización del contrato, transcurrido el cual, de no haberse hecho efectiva la devolución por causa no imputable al interesado, el depósito devengará el interés legal correspondiente

OCTAVO. INSCRIPCIÓN REGISTRAL.

Este contrato podrá ser inscrito en el Registro de la Propiedad a instancia de cualquiera de las partes, a cuyo fin los comparecientes se comprometen a cumplimentar las formalidades que se requieran. Será de cuenta de quien inste la inscripción, los gastos e impuestos que de ello se deriven o repartiéndose a partes iguales si interesa a ambas partes.

NOVENO. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

El arrendatario se compromete a cumplir con lo dispuesto en los Estatutos y normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio donde se encuentra la vivienda arrendada.

DÉCIMO. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

En caso de venta de la vivienda arrendada, el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma de la forma y condiciones establecidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos del 24 de Noviembre de 1.994

UNDÉCIMO. LEGISLACIÓN APLICABLE.

En todo lo no previsto en el presente contrato, será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos del 24 de Noviembre de 1.994 y en su defecto por lo dispuesto en el Código Civil.

(...)

Tras la lectura por ambas partes del presente documento, y estando conformes con su contenido, proceden a firmar por duplicado en todas las páginas en el lugar y fechas reseñadas en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

SIN VALOR CONTRACTUAL