# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Zaragoza a XXXXXXXX

**REUNIDOS**

**De una parte:**

**DON XXXXXXXXXXXX,** mayor de edad, con D.N.I. nº XXXXXXX, con domicilio en XXXXXXX, en adelante **LA PROPIEDAD**.

**Y de otra:**

**DON XXXXXXXX**, con D.N.I. nº XXXXXXXX, con domicilio en XXXXXX, en adelante **EL ARRENDATARIO**

Intervienen ambas partes en su propio nombre y derecho y se reconocen recíprocamente capacidad jurídica para contratar y obligarse y en especial para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, del que resultan los siguientes

**ANTECEDENTES**

  1º.- Que **LA PROPIEDAD,** es dueña de la vivienda sita en Villanueva de Gállego, C/ XXXXXXXX

2º.- Que **EL ARRENDATARIO,** está interesado en el alquiler de la vivienda descrita en el antecedente 1º, para su uso personal y vivienda habitual.

3º.- Y para formalizar lo que sobre el particular tienen convenido otorgan el presente contrato con sujeción a los siguientes,

**CLAUSULAS**

**PRIMERA.- REGULACION.-** El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/l.994 de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos y se regirá por lo dispuesto en la misma, y por lo pactado en este documento.

**SEGUNDA.- OBJETO.-** El objeto del arriendo del presente contrato lo constituye el piso-vivienda descrita en el Antecedente 1º, y se destina exclusivamente a vivienda del arrendatario y para la permanente ocupación de él, con exclusión de todo otro uso, y no podrá por consiguiente, cederlo, realquilarlo o subarrendarlo, en todo ni en parte, ni alojar en él a huéspedes sin permiso escrito del propietario.

La vivienda se pondrá a disposición de la parte arrendataria con la entrega de llaves, recibiendo ésta dicha vivienda en un estado adecuado al fin al que se destina.

**TERCERA.- DURACION.-**  Este contrato tendrá una duración de UN AÑO. El arrendatario no tendrá que indemnizar a la arrendadora si por cualquier causa diese por finalizado este contrato, antes del plazo pactado, avisando siempre a la arrendadora con treinta (30) días de antelación de su intención de dar por terminado el mismo.

Llegado el día del vencimiento, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración máxima de TRES AÑOS, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con dos meses de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Transcurrido en su caso el plazo máximo establecido en el párrafo anterior, el contrato se considerará extinguido a todos los efectos legales sin necesidad de requerimiento alguno, quedando expresamente excluida la aplicación de la tácita reconducción, obligándose el arrendatario a dejar la vivienda completamente libre y vacua y a la entera disposición del arrendador, o de quién en su defecto represente sus derechos.

**CUARTA.- RENTA Y ACTUALIZACION**.- La renta inicial pactada es de XXXXXX (0,00) EUROS MENSUALES durante el primer año de vigencia del contrato. Los gastos de comunidad están incluidos en la renta.

Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, se incrementará cada año en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato y en caso de prórroga por tácita reconducción y al término de cada una de ellas mediante la aplicación íntegra del Índice Nacional General de Precios al Consumo fijado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya. La revisión se efectuará por años naturales, repercutiendo en el recibo emitido al mes siguiente de la publicación del IPC los atrasos habidos desde el mes de Enero del año en curso, o, en su caso desde el mes de la firma del contrato.

**QUINTA.- FORMA DE PAGO.-** El pago de la renta se verificará por adelantado, dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante recibo domiciliado con cargo en la cuenta corriente del Banco o entidad financiera que señale el arrendatario al efecto y quedando, en éste caso, el arrendador eximido de la obligación de entregar recibo al arrendatario.

En este sentido el ARRENDATARIO hace constar que la cuenta corriente a que hace referencia el primer párrafo del presente PACTO es la siguiente: XXXXXXXXXXX

**SEXTA.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.-** La parte arrendataria en su calidad de inquilino de la vivienda arrendada asume expresamente las siguientes obligaciones:

1. El pago de la renta, aumentos e incrementos legales, por adelantado dentro de los tres primeros días de cada mes, mediante domiciliación bancaria.
2. A destinar el inmueble arrendado a la vivienda habitual y permanente del arrendatario y sus familiares, y a comunicar por escrito a la propiedad si entrare a convivir con el arrendatario una tercera persona ajena del ámbito familiar directo.
3. Comunicar a la propiedad o al Administrador de Fincas, en el plazo de veinticuatro horas, cualquier incidencia o desperfecto hallado en el interior de la vivienda.
4. A observar en todo momento las disposiciones legales vigentes.
5. A permitir el acceso en la vivienda a la propiedad, su Administrador, y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.
6. A cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia. A estos efectos no se permite la entrada de animales en el inmueble.
7. A sufragar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, así como el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable al arrendatario.

**SEPTIMA - OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-**La parte arrendadora está obligada a:

* La devolución de la fianza a la parte arrendataria, según lo estipulado en el pacto decimocuarto.
* A la reparación y/o sustitución de los servicios comunes que dejaren de funcionar.

**OCTAVA.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO-** Serán causas de terminación del presente contrato de arrendamiento de vivienda, además de las legalmente establecidas y de las previstas en este contrato, las que expresamente se mencionan a continuación:

1. La falta de pago de una mensualidad, así como de las cantidades que, según contrato, corresponda satisfacer a la parte arrendataria.
2. La falta de pago del importe de la fianza.
3. Cuando en la vivienda arrendada no se destine al uso establecido en el objeto de este contrato, y que es la vivienda habitual y permanente del arrendatario.
4. El incumplimiento por ambas partes de las obligaciones que se asumen en este contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil, y en especial el incumplimiento por parte de la parte arrendataria de cualquiera de las obligaciones asumidas en el pacto Octavo del presente contrato.
5. La realización de daños causados dolosamente en la vivienda o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
6. Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
7. La necesidad del ARRENDADOR de ocupar la vivienda arrendada a partir del primer año de celebración del contrato, 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 (art. 9.3 Ley arrendamientos Urbanos). Dicha comunicación deberá hacerse 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 la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.
8. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas, en caso de haberse pactado entre las partes el reemplazo total o parcial de la obligación del pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble. A este respecto será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23.2 de la ley de arrendamientos urbanos.

**NOVENA**.- **SUMINISTROS Y TRIBUTOS**. Será de cargo y cuenta del arrendatario llevar a cabo con las compañías de electricidad y gas, los respectivos contratos de suministro de energía y electricidad, así como el pago de los correspondientes recibos de estos consumos.

Igualmente corresponde a la parte arrendataria el pago de los recibos que correspondan a la vivienda arrendada por el suministro de agua, el servicio de recogida de basura y tratamiento de residuos urbanos con el Ayuntamiento de Villanueva de Gállego.

El pago del recibo del Impuesto de bienes inmuebles o contribución será a cargo del arrendatario.

**DECIMA. OBRAS.-** - Salvo que concurra la autorización previa y por escrito del arrendador queda prohibida la realización de obras y la modificación de las instalaciones ; tener en el piso materiales peligrosos y/o antihigiénicos o que puedan perturbar la normal convivencia entre los vecinos de la finca ; subarriendo o cesión de la vivienda ; colocación de cualesquiera elementos que modifiquen la uniformidad o estético del edificio, o de las diversas partes que lo componen; el de dar a la vivienda cualquier otro uso que no sea el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

El arrendatario será la única responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales puedan ocasionarse a terceros, y sean consecuencia, directa o indirecta de su habitación en la finca, eximiendo de toda responsabilidad al propietario, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios o suministros.

**UNDECIMA.- CONSERVACIÓN.-** El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación de la finca y aceptarlas expresamente y se obliga a conservarla en perfecto estado para el uso al que se destina, compuesta de puertas, cerraduras, cristales, instalaciones de toda clase, y en igual estado y a plena satisfacción de la propiedad tendrá que devolverlo cuando finalice el contrato. En este sentido son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

Son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por todos los desperfectos que se produzcan en la vivienda arrendada como consecuencia del uso de la misma.

**DECIMOSEGUNDA.- FIANZA.-** El arrendatario entrega en este acto de conformidad con el artículo 36 de la L.A.U. una mensualidad de la renta en concepto de FIANZA por importe de XXXXXX (0,00) EUROS que responderán del pago de alquiler, de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales, de la penalización del pacto tercero y/o del total importe de los daños ocasionados en el inmueble hasta donde alcance. La fianza se devolverá al arrendatario previa comprobación del estado de la vivienda al finalizar el contrato y en ningún caso podrá aplicarse por el arrendatario a mensualidades de renta no abonadas cuya obligación de pago el mismo ha asumido.

**DÉCIMOTERCERA**.- La arrendataria hace expresa y formal renuncia a todos los beneficios y derechos especiales que le concede la Ley 29/l994 de Arrendamientos Urbanos, y que teniendo el carácter de renunciables, no se le reconozcan expresamente en el presente contrato.

**DÉCIMOCUARTA.- NOTIFICACIONES.-** La parte arrendataria designa el domicilio arrendado como domicilio de notificaciones, y la parte arrendadora designa su domicilio habitual mencionado al inicio de este contrato.

**DÉCIMOQUINTA.-SUMISIÓN**. Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Zaragoza para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del presente contrato, por ser el lugar donde se encuentra el inmueble arrendado.

**DÉCIMOSEXTA.-** La parte arrendataria aporta en este acto para su unión al presente documento, contrato de trabajo vigente que acredita su situación laboral, así como última nómina correspondiente al mes de abril del presente año.

Y conformes ambas partes con el presente documento, lo firman por duplicado y a un solo efecto en la Ciudad y fecha indicadas en el encabezamiento.

**EL ARRENDADOR EL ARRENDATARIO**