

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En, a de de 2023

REUNIDOS

De una parte, D., mayor de edad, con DNI., y con domicilio a efecto de notificaciones en la ciudad de, C/

De otra parte, D., mayor de edad, con DNI..... y con domicilio a efecto de notificaciones en la ciudad de, C/

De otra parte, D., mayor de edad, con DNI..... y con domicilio a efecto de notificaciones en la ciudad de, C/

INTERVIENEN

D. en su propio nombre y derecho, como parte arrendadora.

D. en su propio nombre y derecho, como parte arrendataria.

D. en su propio nombre y derecho, como avalista personal y solidario.

Reconociéndose ambas partes capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento de vivienda

EXPONEN

www.abogadosparatodos.net
Defensa jurídica arrendamientos

PRIMERO.- Que la parte arrendadora es propietaria de una vivienda ubicada en la C/ de la ciudad de, cuya superficie y composición así como demás características son perfectamente conocidas por los intervinientes.

Se adjunta como anexo I al presente contrato, fotocopia del Certificado de eficiencia energética.

SEGUNDO.- Que la parte arrendataria manifiesta no encontrarse, ni ella ni su unidad familiar, en situación de vulnerabilidad económica y/o social a la fecha de la firma del presente documento, resultando este motivo esencial para que la arrendadora acepte cederle en arrendamiento el inmueble objeto del presente contrato.

TERCERO.- Que interesando a la parte arrendataria tomar en arrendamiento la vivienda descrita en el expositivo primero (en adelante, “el inmueble”) y, estando la parte arrendadora interesada en arrendárselo, ésta lo ofrece y aquella lo acepta, y ambas partes convienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento de vivienda regido por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO Y DESTINO.

Por medio del presente contrato, la parte arrendadora arrienda a la parte 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 que se hubiera establecido en este contrato no afectará en más o en menos a la renta fijada en este documento.

La parte arrendataria se obliga a utilizar el inmueble arrendado como vivienda habitual propia y de su familia, no pudiéndose variar dicho uso sin consentimiento escrito de la parte arrendadora. El incumplimiento de este precepto será motivo de resolución del contrato.

La vivienda se pone a disposición de la parte arrendataria en el momento de la firma del presente contrato, manifestando ésta conocer el estado de la vivienda y recibirla en un estado adecuado al fin al que se destina.

SEGUNDA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS. El arrendamiento se pacta por un plazo inicial de UN AÑO.

Las partes se someten expresamente a los sistemas de prórrogas y preavisos establecidos en los artículos 9.1 y 10.1 de la ley de arrendamientos urbanos.

Las partes acuerdan que la prórroga establecida en el artículo 10.2 de la ley de arrendamientos urbanos solo será de aplicación a este contrato en caso de que la parte arrendadora (propietario) sea gran tenedor de vivienda a tenor de la definición dada por el artículo 3k de la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, o a tenor de la definición dada por los organismos de la comunidad autónoma en la que se ubique el inmueble objeto de este contrato. Es decir, el inquilino no tendrá derecho a dicha prórroga cuando el arrendador (propietario) no sea gran tenedor de viviendas.

Las partes hacen expresa renuncia a la aplicación de las prórrogas recogidas en el artículo 10.3 de la ley de arrendamientos urbanos.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario podrá desistir del contrato, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses de arrendamiento y siempre que lo comunique al arrendador con un mínimo de treinta días. Llegado ese caso, el arrendatario indemnizará al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada anualidad de contrato que reste por cumplir, prorrateándose los periodos inferiores al año e indemnizando en proporción al prorrateo resultante.

TERCERA.- NECESIDAD DE LA VIVIENDA EN BASE AL ARTÍCULO 9.3 LAU. Se hace constar de forma expresa que si tras el primer año de duración del contrato el arrendador tiene necesidad de ocupar la vivienda antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su conyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, podrá el arrendador hacer uso de la capacidad que le concede el párrafo primero del artículo 9.3 de la ley de arrendamientos urbanos, en el sentido de que podrá impedir que se prorrogue obligatoriamente el contrato. Y ello siempre y cuando el arrendador cumpla con el requisito de notificar al arrendatario la causa o causas que motivan su petición de no prórroga obligatoria y siempre que tal notificación se realice con, al menos, dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar.

CUARTA.- Una vez haya transcurrido el plazo de duración del contrato y, en su caso, de la prórroga legal correspondiente, el arrendatario deberá dejar a disposición del

arrendador la totalidad de la vivienda cuyo uso se cede en este contrato en el mismo buen estado en que la recibió, exceptuando el desgaste que un uso normal de la vivienda pueda ocasionar por el paso del tiempo. Y ello sin necesidad de ningún requerimiento expreso dirigido al arrendador. 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 RENTA. El arrendatario abonará al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de euros anuales, a pagar por mensualidades anticipadas de euros cada una dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso o transferencia bancaria en el número de cuenta

El arrendatario hace entrega en este acto del primer mes de renta, sirviendo este documento como la más eficaz carta de pago.

(Advertencia.- En caso de que sobre la misma vivienda hayan existido otros contratos de arrendamiento anteriores a éste y celebrados tras el 25 de mayo de 2023, y siempre que el inmueble se encuentre en zona declarada como residencial tensionada, la renta no podrá exceder de la renta actualizada del contrato inmediatamente anterior si el arrendador no es gran tenedor de viviendas. Y si el arrendador es gran tenedor de viviendas, la renta no podrá exceder de la renta indicada por el sistema de índices de precios de referencia, si existiera en este momento).

El importe de la renta se actualizará por el arrendador 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 inmediatamente anteriores a la fecha de cada 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 al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél 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.

SEXTA.- GASTOS GENERALES. Los gastos generales recogidos en el artículo 20.1 LAU. tales como la comunidad de propietarios, IBI., recogida de basura, etc., serán asumidos por la parte arrendadora (propietario).

(Advertencia. En caso de que sea el inquilino quien vaya a pagar dichos gastos, habrá de eliminarse el párrafo anterior y éste mismo párrafo y habrá que poner lo siguiente:

Los gastos generales recogidos en el artículo 20.1 LAU., serán asumidos por la parte arrendataria (inquilino), siendo el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato los siguientes:

Comunidad de propietarios: euros

IBI: euros

Tasa de recogida de basura: euros

Etc.....)

SÉPTIMA.- SUMINISTROS. Será de cargo y cuenta del arrendatario (inquilino) llevar a cabo tanto con el Ayuntamiento como con las compañías suministradoras, los respectivos contratos de suministro de agua, energía, electricidad, teléfono, etc. así como el pago de los correspondientes recibos de estos consumos.

OCTAVA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.

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.

NOVENA.- PEQUEÑAS REPARACIONES. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

A pesar de no tener la consideración de obra, se prohíbe expresamente al arrendatario la realización de agujeros o perforaciones en las paredes del inmueble, descontándose de la fianza el importe que sea necesario para que las paredes recuperen su estado original en su caso.

DÉCIMA.- OBRAS DE MEJORA. Las partes se someten para regular lo relacionado con las obras de mejora a lo establecido en la ley de arrendamientos urbanos vigente al momento de la celebración del contrato.

DÉCIMO PRIMERA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO. El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la

www.abogadosparatodos.net

Defensa jurídica arrendamientos

configuración de la vivienda o del mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el arrendador. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

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

Si el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior

DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DE ADAPTACIÓN PERSONALES. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

DÉCIMO TERCERA.- CLÁUSULAS DE PENALIZACIÓN EXPRESA. La parte 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, el arrendatario abonará al arrendador 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 de la vivienda, en concepto de cláusula penal, además de todos los gastos directos e indirectos que dicho retraso genere de cara a la recuperación de la vivienda.

En caso de querer la parte arrendataria dar por finalizado el contrato dentro de los seis primeros meses de vigencia, habrá de indemnizar a la parte arrendadora con mensualidades de renta.

DÉCIMO CUARTA.- NORMAS DE CONVIVENCIA. La parte arrendataria se someterá durante toda la vigencia del contrato a las normas de la comunidad de propietarios, especialmente las relativas a la convivencia. Se prohíbe expresamente la estancia de cualquier tipo de animal en la vivienda.

DÉCIMO QUINTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO. El inmueble no se podrá ceder ni subarrendar de forma parcial ni total por el arrendatario sin previo consentimiento por escrito del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

DECIMO SEXTA.- TANTEO Y RETRACTO. La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto sobre la vivienda.

DÉCIMO SÉPTIMA.- FIANZA. El arrendatario entrega en este acto al arrendador un total de EUROS en concepto de fianza legal, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente contrato, equivalente a una mensualidad de renta.

DÉCIMO OCTAVA.- GARANTÍAS ADICIONALES.- Las partes acuerdan no aportar garantías adicionales a la fianza legal mencionada en la estipulación anterior.

(Advertencia. EN CASO CONTRARIO ESTABLECER EN ESTA CLÁUSULA LA GARANTÍA ESTABLECIDA, NO PUDIENDOSE SUPERAR EN CONCEPTO DE GARANTÍA ADICIONAL LAS DOS MENSUALIDADES DE RENTA).

Las partes acuerdan que la existencia de la fianza legal y de la garantía adicional en ningún caso pueden sustituir o compensar la obligación de pago de ninguna mensualidad de renta, cantidad asimilada a renta o recibos de suministros. Por lo que acuerdan expresamente las partes que el hecho de no realizar el pago de cualquiera de dichos conceptos dentro del plazo pactado en este contrato facultará al arrendador para iniciar las acciones necesarias para resolver el contrato de arrendamiento, sin que el arrendatario pueda alegar la existencia de fianza y/o garantía adicional para sustituir o compensar dichos impagos.

DÉCIMO NOVENA.- FIADOR.- Se constituye en fiador personal y solidario de las obligaciones dimanantes de este contrato de arrendamiento D/ña., con DNI nº y con domicilio en la ciudad de, C/

El fiador se obliga a pagar o cumplir todas y cada una de las obligaciones del arrendatario en caso de incumplimiento por parte de éste, incluyendo los gastos judiciales establecidos en el artículo 1827 del Código Civil.

Manifiesta el fiador que su obligación será vinculante tanto durante el periodo contractual como durante las sucesivas prórrogas que pudieran producirse, del tipo que sean e, incluso, para el caso de tácita reconducción.

El fiador renuncia en este acto al beneficio de orden y al derecho de excusión, así como al derecho de división para el caso de que se tuviere que adicionar nuevo fiador al contrato.

VIGÉSIMA.- REGISTRO Y ELEVACIÓN A PÚBLICO.-

Cualquiera de las partes podrá instar el registro del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad en el que se encuentre registrado el inmueble arrendado, siendo los gastos soportados por mitad si el registro es del interés de ambas partes y, no siendo así, por quien interese la inscripción.

Cualquiera de las partes podrá requerir a la otra, y ésta se obliga en este acto, a comparecer ante Notario y elevar a Escritura pública el presente contrato. Cualesquiera gastos, tributos o arbitrios que se ocasionen con tal motivo serán soportados por la parte que solicitó la elevación a público del contrato.

VIGÉSIMO PRIMERA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES. Las partes fijan como domicilio a efectos de las notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del contrato. Deberán notificarse mutuamente una parte a la otra cualquier cambio que quieran realizar en este sentido.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- LEGISLACIÓN APLICABLE. La presente relación se regirá por el siguiente orden de prelación: de forma imperativa por los títulos I y IV de la Ley

www.abogadosparatodos.net
Defensa jurídica arrendamientos

29/1.994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU); 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 TERCERA.- SUMISIÓN. Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad en la que se encuentra ubicado el inmueble, para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del mismo.

Y con el carácter expresado en la intervención, firman el presente contrato en el lugar y fecha indicados.

ARRENDADOR/A

ARRENDATARIO/A

FIADOR/A