

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

(LEY 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos)

En _____ a _____ de _____ de mil novecientos noventa y _____.

COMPARECEN

De una parte Don _____ en calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de _____ exceptuado de reseñar sus circunstancias personales por comparecer por razón del cargo que ocupa y facultado para la firma de este documento por acuerdo del Pleno de fecha _____.

De otra parte Don _____ con D.N.I., nº _____ y con domicilio en _____.

Está presente en este acto para dar fe del mismo el Secretario del Ayuntamiento Don _____.

Ambas partes se reconocen plena capacidad jurídica y de obrar y acuerdan las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: Es objeto del presente contrato la cesión en arrendamiento, por el Ayuntamiento de _____ representado por su Alcalde, a Don _____ de la vivienda que a continuación se describe.

SEGUNDA: Dicha vivienda unifamiliar es propiedad del Ayuntamiento de _____, sita en la c/ _____ nº _____ de esta localidad y tiene las características siguientes: (definirlas)

_____. Figura inscrita en el Inventario de Bienes Municipales con el nº _____ y con la calificación jurídica de propios.

TERCERA: La vivienda de referencia, consta de los requisitos precisos para declararla edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Tal estado de la vivienda ha sido comprobado por el arrendatario manifestando éste su plena conformidad.

CUARTA: La renta a satisfacer, se fija en la cantidad de _____ pesetas. El pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes, mediante ingreso en cualquiera de las cuentas que el Ayuntamiento tiene abiertas en las entidades bancarias de esta localidad. (En defecto de acuerdo entre las partes, en metálico y en la vivienda arrendada).

QUINTA: Actualización de la renta: El Ayuntamiento actualizará la renta en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato (durante los cinco primeros años de duración del contrato, si es el caso), aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato.

SEXTA: El arrendatario usará la vivienda con la diligencia de un buen padre de familia y al finalizar el contrato deberá desalojarla y ponerla a disposición del Ayuntamiento devolviéndola en perfecto estado de conservación. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

SÉPTIMA: Destinará el arrendatario, la vivienda objeto de este contrato a vivienda propia y de su familia, con exclusión de todo uso distinto y no podrá el arrendatario ceder el contrato sin el consentimiento escrito del Ayuntamiento. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del Ayuntamiento. El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó. El precio del Subarriendo no podrá exceder en ningún caso del fijado para el arrendamiento.

OCTAVA: El arrendatario, no podrá realizar sin el consentimiento del Ayuntamiento, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda, de sus dependencias y espacios o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, si el Ayuntamiento no ha 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 éste pueda reclamar indemnización alguna. Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o la seguridad de la vivienda, el Ayuntamiento podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

NOVENA: El arrendatario deberá prestar a la celebración del presente contrato, fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de la renta fijada.

Durante los cinco primeros años de duración del contrato, si es el caso, la fianza no estará sujeta a actualización, pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el Ayuntamiento podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

La actualización de la fianza durante el periodo de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes, y a falta de pacto específico lo estipulado sobre actualización de la renta se presumirá también querido para la actualización de la fianza.

El saldo de la fianza en metálico deberá ser restituido al arrendatario al final del arriendo y devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiera hecho efectiva dicha restitución por el Ayuntamiento.

DÉCIMA: El presente contrato tiene una duración de un año a contar desde la fecha de su firma. 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 Ayuntamiento, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

UNDÉCIMA: Prórroga del contrato: Si llegada la fecha del vencimiento del contrato, y hubieran transcurrido como mínimo cinco años de duración de aquél y 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 Ayuntamiento con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y contractual presente.

DUODÉCIMA: El presente contrato se regirá, para lo no establecido en el mismo por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y supletoriamente por el Derecho privado.

Ambas partes leen el presente contrato y su copia mostrando su plena conformidad con todas sus cláusulas y estipulaciones y lo firman en el lugar y fecha arriba indicados, dando fe de ello el Sr. Secretario del Ayuntamiento.

Por el Ayuntamiento

El Arrendatario,

El Alcalde,

Fdo: _____

Fdo:

El Secretario,

Fdo: _____

