

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Dirección: XXXXXXXXXXXXX
Municipio: XXXXXXXXX
Provincia: LAS PALMAS
Referencia Catastral: xxxxxxxxxxxx

En PUERTO DEL ROSARIO, a XXX de XXX de DOS MIL XXX

REUNIDOS

DE UNA PARTE, **D. xxxxxxxxxxx**, mayor de edad, con Documento Oficial de Identidad número , con domicilio en CALLE XXX, en MUNICIPIO, en calidad de PROPIETARIO/A del inmueble urbano que ha sido identificado encabezando este contrato, como parte **ARRENDADORA**.

Y DE OTRA, **D. XXX**, mayor de edad, con Documento Oficial de Identidad número **XXX**, con domicilio a todos los efectos legales en el inmueble objeto de arrendamiento, como parte **ARRENDATARIA**.

En el supuesto de que la parte arrendataria estuviese constituida por dos o más personas, todas ellas responden, solidariamente, del cumplimiento de obligaciones derivadas del presente Contrato.

La parte arrendataria manifiesta igualmente no encontrarse, ni ella ni su unidad familiar, en situación de vulnerabilidad económica y/o social a la fecha de la firma del presente contrato.

Se formaliza y firma el presente Contrato de arrendamiento en triplicado ejemplar, entregándose una copia a cada parte contratante, a un sólo efecto en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento del mismo.

FDO. PARTE ARRENDATARIA

FDO. PARTE ARRENDADORA

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- NORMATIVA. El presente contrato de arrendamiento queda sujeto a las disposiciones contenidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; en particular, en los Títulos I, II y IV de la misma.

SEGUNDA.- DESTINO Y ESTADO DE CONSERVACION. No se podrá desarrollar o instalar en la vivienda ninguna actividad profesional, industrial o cualesquiera otras de las enumeradas en el art. 3.2. de la LAU. Tampoco se podrán desarrollar actividades que sean consideradas nocivas, peligrosas, molestas, insalubres o ilícitas.

La arrendataria reconoce recibir el inmueble arrendado, en perfecto estado de uso y conservación y apto para su destino. De conformidad con lo previsto en el artículo 1555.2 del Código Civil, la arrendataria se obliga a usar la cosa arrendada diligentemente, y a devolverla en el mismo estado en que la recibió, destinándola al uso pactado.

TERCERA.- CESION Y SUBARRIENDO. La arrendataria no podrá ceder ni subarrendar parcialmente la vivienda objeto de contrato sin contar, expresamente, con la autorización escrita de la arrendadora. El incumplimiento de esta obligación dará derecho a la arrendadora a resolver el presente contrato.

CUARTA.- PLAZO DE DURACION. ARTICULO 9 LAU. El plazo de duración del presente contrato será de UN AÑO, surtiendo efectos a partir del día **XXX de XXX de 20XX** y hasta el día **XXX de XXX de 20XX**.

Llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales y hasta alcanzar una duración mínima de CINCO años, salvo que la arrendataria manifieste a la arrendadora, 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.

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.

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 cónyuge 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.

QUINTA.- PRORROGA DEL CONTRATO. ARTICULO 10 LAU. Alcanzado el QUINTO AÑO de duración, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de TRES AÑOS más si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovarlo dentro de los siguientes plazos:

- a) Si fuere el arrendador quien manifieste dicha voluntad, deberá notificarlo al arrendatario al menos CUATRO MESES ANTES de que el contrato cumpla cinco años de duración.
- b) Si es el arrendatario quien manifiesta tal voluntad, deberá notificarlo al arrendador al menos

DOS MESES ANTES de que el contrato cumpla cinco años de duración.

Prorrogado el contrato por no haber manifestado ninguna de las partes su voluntad de no prorrogarlo (o por haber manifestado su voluntad fuera del plazo mencionado), podrá el arrendatario manifestar al arrendador con UN MES de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades su voluntad de no renovar el contrato.

Si la parte arrendadora es gran tenedor de viviendas, podrá prorrogarse igualmente el contrato por el periodo máximo de UN AÑO tras haberse alcanzado el QUINTO AÑO de duración, o tras haberse cumplido la prórroga de TRES AÑOS mencionada en los párrafos anteriores, previa solicitud del arrendatario y siempre que se acredite su situación de vulnerabilidad. Si la parte arrendadora no es gran tenedor, no procede la prórroga mencionada en el presente párrafo.

SEXTA.- RENTA. La renta estipulada será de **XXX (XXX€) euros anuales**, abonándose en pagos mensuales anticipados de **XXX (XXX€) euros**, pagaderos durante los 7 primeros días de cada mes, mediante transferencia bancaria o ingreso en la cuenta que designe la arrendadora. En todo caso, la arrendadora está obligada a entregar a la arrendataria recibo del pago, salvo cuando éste se efectúe mediante procedimientos que acrediten el cumplimiento de la obligación del pago por la arrendataria.

SEPTIMA.- ACTUALIZACION DE LA RENTA. La renta podrá ser actualizada por la arrendadora o la arrendataria en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, 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 período 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 estuviere 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.

OCTAVA.- OBRAS DE MEJORAS. ARTICULO 19 LAU. La realización por el arrendador 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 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.

NOVENA.- GASTOS GENERALES Y SUMINISTROS. Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades, serán a cargo de la arrendadora, incluyendo en este concepto el pago de la cuota por Comunidad de Propietarios, así como el importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Los gastos por servicios con que cuente el inmueble arrendado, que se individualicen mediante aparatos contadores serán, en todo caso, de cuenta de la arrendadora/arrendataria (especificar lo que proceda).

DECIMA.- OBRAS DE REPARACION. La arrendadora está obligada 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, de conformidad con lo establecido en el art. 1563 y 1564 del Código Civil.

La arrendataria deberá poner en conocimiento de la arrendadora, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones, a cuyos solos efectos, deberá facilitar a la arrendadora la verificación directa por si mismo o por los técnicos que designe del estado de la vivienda.

En todo momento y previa comunicación a la arrendadora, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe a la arrendadora.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, serán de cargo de la arrendataria.

UNDECIMA.- OBRAS A CARGO DE LA ARRENDATARIA. La arrendataria no podrá realizar sin el consentimiento de la arrendadora, expresado por escrito, ningún tipo de obras, y más particularmente aquéllas que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios.

Asimismo, tampoco podrá reclamar la arrendataria indemnización alguna por las obras que hubiese realizado con consentimiento de la arrendadora, quedando éstas, en todo caso, en beneficio de la propiedad.

La falta de autorización, faculta a la arrendadora o bien a resolver el contrato, o bien a exigir a la arrendataria a que reponga las cosas al estado anterior o a conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

DECIMOSEGUNDA.- DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO. VENTA DE LA VIVIENDA.

ARTICULO 14 LAU. El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

ARTICULO 25 LAU. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.

El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

DECIMOTERCERA.- INCUMPLIMIENTOS. El incumplimiento por cualquiera de las partes, de las obligaciones resultantes del contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas, a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1.124 del Código Civil.

Igualmente, la arrendadora y la arrendataria, podrán resolver de pleno derecho el contrato, por las demás causas previstas en la Ley, en especial, las previstas en el artículo 27 de la L.A.U. y en particular, la falta de pago de la renta, debiendo la arrendataria restituir inmediatamente el inmueble al arrendador.

DECIMOCUARTA.- RESOLUCION DE CONTROVERSIAS. Para la resolución de cualquier controversia que pudiera derivarse de la interpretación o aplicación del presente contrato, las

partes contratantes, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales del lugar donde radique la finca.

DECIMOQUINTA.- FIANZA ARRENDATICIA. ARTICULO 36 LAU. A la celebración del presente contrato de arrendamiento, la arrendataria en este acto deposita en poder de la arrendadora, la cantidad de **XXX (XXX€) euros** en concepto de fianza equivalente a un mes de renta. Ésta no estará sujeta a actualización durante los cinco primeros años de duración del contrato, a no ser que éste se prorrogue, en cuyo caso deberá hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de dicha prórroga.

Dicha fianza no podrá sustituir en ningún caso el puntual pago de la renta ni de las otras cantidades a cuyo pago se obliga la arrendataria.

Al final del arriendo, el saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido a la arrendataria, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo, sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

DECIMOSEXTA.- NOTIFICACIONES. Que, a efectos de requerimientos y notificaciones, las partes designan como domicilios los expresados en el presente Contrato de arrendamiento.

Asimismo, las partes señalan a efectos de notificaciones las direcciones de correo electrónico que a continuación se indican, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido, y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron:

Correo electrónico de la parte arrendadora: _____

Correo electrónico de la parte arrendataria: _____

FDO. PARTE ARRENDATARIA

FDO. PARTE ARRENDADORA