

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VPO

En ..... a..... de..... de 201..

### REUNIDOS

De una parte, D./D<sup>a</sup> ....., mayor de edad, con DNI número ..... con domicilio a efectos de notificaciones sito en la calle ....., nº ....., piso .... letra ....., de ....., en adelante EL ARRENDADOR.

Y de otra, D./D<sup>a</sup>....., mayor de edad, con DNI número ....., con domicilio a efectos de notificaciones en el inmueble objeto de arrendamiento, en adelante EL ARRENDATARIO. (en caso de ser varios arrendatarios Respondiendo, solidariamente, , del cumplimiento de todas las obligaciones y derechos que se deriven del mismo).

Para el caso de no poder efectuarse las notificaciones en los domicilios anteriormente mencionados, las partes designan como domicilios alternativos,

ARRENDADOR C/.....,

ARRENDATARIO C/.....

AMBAS PARTES se reconocen capacidad jurídica y de obrar suficiente conforme a los arts. 1457 a 1459 del Código Civil para el otorgamiento del presente contrato, siendo responsables de la veracidad de sus manifestaciones y de mutuo acuerdo,

### EXPONEN

I. Que D./D.<sup>a</sup> ....., como arrendatario, es propietario en pleno dominio de la siguiente finca:

Finca urbana sita en ....., destinada a vivienda.

TÍTULO: El pleno dominio de la finca pertenece por título de ..... a ....., en virtud de escritura pública otorgada en fecha ..... ante el Notario del Ilustre Colegio de ..... D. .... con el número .....de su protocolo.

REFERENCIA CATASTRAL: .....

II. Que D./D.<sup>a</sup> ....., interesa arrendar la vivienda descrita.

III. Que la vivienda arriba descrita constituye el objeto del presente contrato, y estando las partes interesadas llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, en base a las siguientes:

### CLÁUSULAS

#### PRIMERA.- Regulación

El presente contrato se registrá por aquí contenido, y en todo lo no previsto por lo establecido en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y por cualquier otra Ley que sobre esta materia

podiera entrar en vigor derogando total o parcialmente las actuales, y supletoriamente por el Código Civil.

#### SEGUNDA.- Objeto del arrendamiento y destino.

El destino pactado para la vivienda objeto de este arrendamiento, es el de domicilio habitual y permanente del arrendatario, no pudiendo instalar en ella comercio, industria, oficina o despacho profesional, ni destinarla a hospedaje.

No se podrá ceder o subarrendar la vivienda, total o parcialmente, sin la autorización expresa y escrita de la propiedad durante la vigencia del presente contrato.

En ningún caso se podrán desarrollar en la vivienda objeto del contrato actividades que sean consideradas ilícitas, nocivas, peligrosas o molestas.

La arrendataria se somete al régimen de propiedad horizontal del inmueble donde se encuentra sito la vivienda arrendada, comprometiéndose a observar los estatutos de la comunidad de propietarios y demás normas de convivencia vecinal.

#### TERCERO.- Entrega de la posesión.

La arrendadora, en este acto, hace entrega de la posesión de la vivienda referenciada en el encabezamiento con los bienes muebles e inmuebles, en su caso, en ella existentes a la arrendataria, quien los toma a su plena satisfacción y en el estado físico en el que se encuentran, que es perfectamente conocido y aceptado por la arrendataria.

La ARRENDATARIA reconoce haber recibido en el momento de la suscripción del presente contrato la vivienda en perfecto estado de conservación y a su plena conformidad, comprometiéndose a la extinción del presente contrato a devolverla en el mismo estado, salvo el desgaste por uso ordinario.

#### CUARTA.-Renta

El importe de la renta se concreta en la cantidad de ..... euros (.....€) anuales divididos en doce mensualidades de ..... euros (.....€) cada una.

El pago de la renta se efectuara con carácter mensual satisfechas entre los días ... y .... de cada mes en la cuenta corriente núm. .... que LA ARRENDADORA tiene suscrita con la entidad ..... en su sucursal .....

Dicha cantidad no incluye los consumos de gas, electricidad, teléfono, agua así como cualquier otro suministro que serán abonados por LA ARRENDATARIA junto con la renta mensual.

La renta fijada se actualizará, en su caso, con carácter anual según la variación del índice de precios al consumo (IPC) o por el índice oficial que le sustituya. La renta actualizada será exigible a LA ARRENDATARIA a partir del mes siguiente a aquél en que LA ARRENDADORA se lo notifique por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado.

#### QUINTA.- Fianza

A la firma del presente contrato la parte arrendataria hace entrega en metálico de..... EUROS (.....- €), equivalente a una mensualidad en concepto de Fianza, con la obligación de la arrendadora de su depósito legal.

Las partes acuerdan que a la terminación del arrendamiento EL ARRENDADOR deberá restituir al ARRENDATARIO el importe de la fianza conforme a lo establecido en la legislación vigente, una vez comprobado el estado de la vivienda pudiendo descontarse, en su caso, de su importe por la arrendadora el pago de las reparaciones, deudas contraídas por la arrendataria.

La fianza no podrá imputarse al pago de renta ni de ningún otro concepto ni tampoco justificará ningún retraso en los pagos a realizar.

#### SEXTA.- Duración contrato

El presente arrendamiento se concierta por plazo de un año, a contar desde la celebración del presente contrato prorrogable por anualidades hasta un máximo de tres, si llegado el día del vencimiento del contrato las partes no manifestaran su voluntad de no renovarlo.

Una vez hayan transcurrido los tres años, si ninguna de las partes comunica a la otra su voluntad de no renovarlo, al menos con treinta días de antelación, quedará automáticamente renovado por el período de un año.

En todo caso y transcurridos los seis primeros meses de vigencia del arrendamiento, el arrendatario podrá desistir del presente contrato, tanto durante el período pactado como durante cualquiera de sus prórrogas, notificándolo al arrendador de forma fehaciente, con al menos un mes de antelación, en cuyo caso deberá indemnizar a la propiedad con el importe equivalente a .... mensualidades de la renta en vigor.

#### SÉPTIMA.- Gastos y conservación de la vivienda.

Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades, no susceptibles de individualización, serán a cargo de la parte arrendadora.

Serán a cuenta de la ..... los gastos de la comunidad de propietarios de la que forma parte la vivienda arrendada.

El importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles así como el importe de la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos correrá a cargo de la parte .....

Así mismo la parte arrendadora está obligada a realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad no imputables a un mal uso por la arrendataria.

La arrendataria, previa comunicación a la parte arrendadora, podrá realizar aquellas reparaciones que sean urgentes para evitar un daño inminente y exigir su importe a la arrendadora.

Así mismo la arrendataria no podrá realizar, sin el consentimiento expreso y por escrito de la arrendadora, ningún tipo de obras, y siempre contando con los permisos y licencias oportunas.

A la finalización del presente contrato EL ARRENDATARIO deberá devolver al ARRENDADOR la vivienda en su estado inicial, o en su defecto, entregar el con las obras o mejoras ejecutadas que no puedan separarse del inmueble sin poder reclamar indemnización o cantidad alguna por ello.

#### OCTAVA.- Resolución e incumplimiento contractual

El incumplimiento de las obligaciones que resulten del presente contrato facultará a las partes a exigir a la otra su efectivo cumplimiento o la resolución del presente contrato.

Son también causas de resolución del presente contrato, además de las aquí previstas, las contenidas en la L.A.U.

#### NOVENA.- Fuero

Ambas partes acuerdan someterse se a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de ..... para cualquier cuestión o divergencia que pudiera surgir sobre el presente contrato.

#### DÉCIMA.- Notificaciones

A efectos de notificaciones, emplazamientos, y toda comunicación entre las partes se fija como domicilios los señalados al inicio del presente contrato. Cualquier cambio de domicilio de una de las partes deberá ser notificado a la otra de forma inmediata y por un medio que garantice la recepción del mensaje.

#### UNDÉCIMA.- Vivienda de Protección Pública

La vivienda objeto de arrendamiento está calificada como Vivienda de

Protección ..... según Cédula de Calificación Definitiva de ..... de ..... de ....., por lo que incluye, con carácter obligatorio, lo siguiente:

- a) Que la vivienda objeto de transacción está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de Viviendas Protegidas y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva, no excediendo los precios de renta de los límites establecidos.
- b) Que el arrendador se obliga a poner a disposición del arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda.
- c) Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.
- d) Que, para el caso en que expresamente se pacte la revisión de la renta, dicha revisión se llevará a cabo anualmente y en una cuantía en ningún caso superior a la que resulte de la aplicación un porcentaje equivalente a la variación porcentual experimentada en ese período por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística.
- e) Que el contrato se celebra al amparo de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.

#### DUODÉCIMA.- Generalidades

Si alguna de las cláusulas del presente contrato fuere declarada nula o inaplicable, dicha cláusula se considerará excluida del contrato, sin que implique la nulidad del mismo.

Los encabezamientos de las distintas cláusulas lo son sólo a efectos informativos, y no afectarán, calificarán o ampliarán la interpretación de este Contrato.

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

Y para que conste y surta efecto las partes firman por duplicado este documento que consta de ..... folios en cada uno de ellos de los ejemplares, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

ARRANDADOR

ARRENDATARIO