

En la ciudad de \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de

## **REUNIDOS**

De una parte Don/Doña \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecina/o de la ciudad de \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, y provista/o de D.N.I. nº \_\_\_\_\_, en adelante la parte ARRENDADORA.

Y de otra parte Don/Doña \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecina/o de la ciudad de \_\_\_\_\_, con domicilio \_\_\_\_\_, y provista/o de D.N.I. nº \_\_\_\_\_, en adelante la parte ARRENDATARIA.

## **MANIFIESTAN**

Que con el carácter con que respectivamente intervienen, se reconocen mutua y plena capacidad legal de obrar y de obligarse para este acto, otorgando de forma libre y espontánea y a su tenor el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, asumiendo la responsabilidad que corresponda en función de la veracidad de sus manifestaciones, y, de mutuo acuerdo,

## **EXPONEN**

**I.** Que la parte arrendadora es propietaria del inmueble consistente en vivienda situada en la calle \_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_.

**II.** Que la parte arrendataria está interesada y acepta la cesión del uso en arrendamiento del citado inmueble.

**III.** Que conviniendo ambas partes en el arrendamiento, otorgan a tal fin el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, en base a las siguientes

## **CLÁUSULAS**

### **PRIMERA.- OBJETO**

El objeto del arriendo del presente contrato lo constituye el piso-vivienda sito en \_\_\_\_\_, calle\_\_\_\_\_, destinándose la misma exclusivamente a vivienda del ARRENDATARIO y para la permanente ocupación del mismo.

### **SEGUNDA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO**

Queda totalmente prohibido el subarriendo total de la vivienda. Para el subarriendo parcial o la cesión, el ARRENDATARIO deberá obtener previamente y por escrito la autorización del ARRENDADOR en la que se establecerán las condiciones, que se convengan de mutuo acuerdo. En ningún caso, la vivienda arrendada podrá ser ocupada por un número de personas superior al previsto según la normativa de habitabilidad vigente.

### **TERCERA.- DURACIÓN**

El plazo de duración del presente contrato se establece por un periodo de \_\_\_\_\_ año. Llegado el vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el ARRENDATARIO, una vez finalizado el primer año, manifieste al ARRENDADOR, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas su voluntad de no renovarlo.

### **CUARTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN**

El ARRENDATARIO satisfará al ARRENDADOR como precio del arrendamiento la cantidad de \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_€), pagaderos por meses anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes.

El pago de la renta se efectuará mediante el ingreso del importe de cada mensualidad en la cuenta corriente número \_\_\_\_\_. El justificante bancario de la transferencia o del ingreso efectuado por la parte arrendataria suplirá el recibo que la parte arrendadora está obligada a entregar a la parte arrendataria como justificante de pago de la renta.

a) Serán a cargo del ARRENDATARIO los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios si los tuviere.

De su importe anual resulta que el coste de los gastos y servicios a los que se refiere el apartado anterior, en la fecha de celebración del presente contrato es mensualmente el siguiente:

IBI \_\_\_\_\_ Portería \_\_\_\_\_ Servicios \_\_\_\_\_ Otros \_\_\_\_\_

Dichos gastos serán actualizados anualmente según los términos establecidos en el art.20 de la LAU.

b) Durante la vigencia del presente contrato, la referida renta se actualizará anualmente, según los términos establecidos en el artículo 18 de la vigente LAU.

### **QUINTA.- SUMINISTROS**

La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo son de cuenta y cargo exclusivo del ARRENDATARIO.

#### **SEXTA.- OBRAS Y CONSERVACIÓN**

El ARRENDATARIO declara conocer las características y estado de conservación de la finca, por haberla visitado con anterioridad a la firma del contrato, declarando recibirla a su entera satisfacción y se obliga a conservarla en perfecto estado para el uso al que se destina, en igual estado y de plena satisfacción del ARRENDADOR, tendrán que devolverlo cuando finalice el contrato.

En este sentido son de cargo y cuenta 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 mantenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, electricidad, calefacción, cocina, baño grifos, inodoros, lavabos, calentados, y en particular todos los desagües, fregaderos, tuberías, como también la reparación y sustitución de las persianas. El ARRENDATARIO se compromete también a abonar el coste de las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

Queda prohibido al ARRENDATARIO realizar obras en la vivienda sin previo permiso expreso y escrito del ARRENDADOR. En todo caso las obras así autorizadas serán a cargo y cuenta del ARRENDATARIO y quedarán en beneficio de la finca sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno.

#### **SEPTIMA.- Derecho de adquisición preferente**

De conformidad a lo previsto en el artículo 25 de la LAU, el ARRENDATARIO, en caso de venta de la vivienda arrendada, renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente sobre la misma.

#### **OCTAVA.- Obligaciones de la parte arrendataria**

La parte arrendataria en su calidad de inquilino de la vivienda arrendada asume expresamente las siguientes obligaciones:

- a) El pago de la renta, aumentos e incrementos legales por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes por transferencia bancaria.
- b) 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 entra a convivir con el arrendatario una tercera persona ajena al ámbito familiar directo.
- c) A no tener ni manipular en la vivienda materias explosivas, inflamables, incómodas ni insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.

- d) A poner en conocimiento del arrendador en el plazo más breve posible, cualquier incidencia o desperfecto hallado en el interior de la vivienda, así como la necesidad de llevar a cabo las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.
- e) A permitir el acceso a la vivienda al propietario, 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.
- f) A cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos que la Comunidad de Propietarios tenga establecidos o establezcan en orden a la utilización de los elementos comunes y buen régimen de convivencia.

#### **NOVENA .- Causas de terminación del arriendo**

Serán causas de terminación del presente contrato de arrendamiento de la vivienda además de las legalmente establecidas en el artículo 27 de la LAU, el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes de este contrato.

#### **DÉCIMA.- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**

La parte arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la propiedad, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivados de instalaciones para servicios y suministros de la vivienda arrendada.

La parte arrendataria se obliga a contratar y mantener en vigencia, a su costa, durante el plazo de duración de este contrato, una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra el riesgo de daños y perjuicios que puedan ocasionarse a personas y/o cosas, e incluso al propio inmueble, como consecuencia de actos u omisiones de la parte arrendataria o personas que de la citada parte traigan causa en el uso de la vivienda.

#### **DECIMA PRIMERA.- FIANZA**

El arrendatario entrega en este acto de conformidad con el artículo 36 de la LAU una mensualidad en concepto de FIANZA por importe de \_\_\_\_\_ € ( EUROS).

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 ARRENDATARIO ha asumido.

**DECIMA SEGUNDA.- JURISDICCIÓN.-** Los contratantes quedan sometidos a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales que correspondan por razón del lugar en que esté situada la finca, para todos los efectos que se deriven del presente contrato de arrendamiento de la finca.

**DECIMA TERCERA.- ACEPTACIÓN.-** Las partes aceptan el presente contrato y sus efectos jurídicos y se comprometen a su cumplimiento de buena fe firmando dicho contrato por duplicado y aún solo efecto en la ciudad y fecha al principio expresada.

**El Arrendatario**

**El Arrendador**