

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En _____, a _____ de _____ de _____

REUNIDOS

De una parte:

D. /Dña. _____, mayor de edad, estado civil _____, vecino de _____, con domicilio en C/ _____, N.I.F. nº _____, en calidad de ARRENDADOR.

De otra parte:

D. /Dña. _____, mayor de edad, estado civil _____, vecino de _____, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ _____, N.I.F. nº _____, en calidad de ARRENDATARIO.

INTERVIENEN

La primera en nombre y representación de _____, CIF nº _____, en virtud de Poder Notarial de fecha _____ otorgado ante el Notario de _____, que exhibe en este acto.

La segunda en su propio nombre y derecho

Ambas partes se reconocen plena capacidad para contratar y obligarse por el presente contrato, y en virtud de ello,

EXPONEN

I. Que D. /Dña. _____, ARRENDADOR, es propietario de la finca urbana sita _____, con una superficie de _____ metros cuadrados, y que cuenta, dentro del mismo inmueble, con una plaza de garaje señalada con el nº _____ y el trastero señalado con el nº _____, como anejos a la propiedad.

II. Que D. /Dña. _____, ARRENDATARIO, está interesado en formalizar el arrendamiento de dicho inmueble y elementos anejos a la propiedad.

En virtud de lo expuesto, las partes han decidido formalizar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA, que se sujetará a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Objeto

El ARRENDADOR cede al ARRENDATARIO el inmueble y sus anejos, descritos en el expositivo I, con el fin de que sean destinados al uso exclusivo de vivienda del inquilino y su familia, a cambio del pago de una renta mensual libremente acordada por ambas partes.

SEGUNDA.- Duración

La cesión se pacta por un plazo de a contar desde . Si transcurrido dicho periodo ninguna de las partes manifiesta su voluntad de poner fin al arrendamiento, el mismo quedará prorrogado por iguales periodos sucesivos.

El presente contrato de arrendamiento no está sujeto a la prorroga obligatoria que establece la Ley de Arrendamientos, al necesitar, el ARRENDADOR, disponer de la vivienda arrendada antes de que transcurra el plazo de cinco años para destinarla a vivienda permanente de .

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la recuperación, o indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco, salvo que la ocupación no pudiera tener lugar por causa de fuerza mayor.

TERCERA.- Precio

La renta se fija en la cantidad de Euros mensuales, que serán ingresados dentro de los cinco primeros días de cada mes, en la cuenta abierta por el Arrendador en la Entidad con nº de cuenta .

La renta antes fijada será actualizada anualmente conforme a las variaciones que experimente el índice de Precios de Consumo y publique el INE u organismo que lo sustituya.

El ARRENDADOR está obligado a entregar el recibo del pago, debiendo hacer constar, si procede la correspondiente actualización de la renta en el recibo del mes anterior a aquel en que vaya a efectuarse la citada actualización.

CUARTA.- Obligaciones

El ARRENDADOR entrega la vivienda parcialmente amueblada y en estado de conservación adecuado para su habitabilidad, quedando obligado a efectuar todas aquellas obras y reparaciones que se requieran para mantener el mismo nivel de disfrute de la vivienda con el que fue entregada, siempre que las reparaciones no se deban a culpa del ARRENDATARIO o por las personas de las que éste deba responder. Cualquier obra que deba realizar el ARRENDADOR deberá ajustarse al respeto del derecho de uso o goce del ARRENDATARIO que marca la Legislación de Arrendamientos Urbanos.

El ARRENDATARIO deberá responder de los daños causados por sí mismo, o por las personas que con él convivan, en el interior de la vivienda. Las reparaciones que deban realizarse por el uso de la vivienda o el transcurso del tiempo podrán ser realizadas por el ARRENDATARIO, previa comunicación al ARRENDADOR, quien deberá reintegrar al ARRENDATARIO los gastos por este concepto.

Queda obligado el ARRENDATARIO a informar de forma inmediata al ARRENDADOR de la necesidad de acometer reformas urgentes que afecten al estado de habitabilidad de la vivienda, así como cualquier perturbación de hecho o de derecho de un tercero. Los perjuicios provocados por un retraso injustificado en este deber de informar podrán ser reclamados al ARRENDATARIO.

Las obras que consistan en mejoras de la vivienda serán de cuenta del ARRENDADOR, ajustándose su ejecución al tiempo y forma que determina la LAU. El coste de estas mejoras sólo podrá repercutirse en la renta del ARRENDATARIO transcurrido el mínimo legal de cinco años y prorrateándose el coste total en mejoras, de manera que el incremento del alquiler por los gastos en mejoras ya realizadas no supere el 10 % de la renta mensual que deba pagar el inquilino en ese momento.

En todo lo no expresamente pactado respecto a sus derechos y obligaciones, las partes se regirán por lo dispuesto en la LAU.

QUINTA.- Cesión y subarriendo

Se prohíbe la cesión y el subarriendo, salvo consentimiento previo y por escrito del ARRENDADOR

SEXTA.- Gastos e impuestos

Serán de cuenta del ARRENDATARIO los gastos por cualquier impuesto o servicio destinado al disfrute de la vivienda, que pueda individualizarse en virtud del reparto por cuotas, por aparatos contadores o por cualquier otro medio.

En la fecha de la firma de este contrato el importe por los gastos por servicios e impuestos repercutibles sobre el ARRENDATARIO es de euros.

SÉPTIMA.- Fianza

El ARRENDATARIO entrega al ARRENDADOR la cantidad de , en concepto de fianza correspondientes a una mensualidad de renta, sirviendo este documento como fiel carta de pago. El importe de la fianza será devuelta al arrendatario a la extinción del contrato si no existiese motivo legal para su retención o deducción.

OCTAVA.- Escritura pública

Cualquiera de las partes, sufragando los gastos que de ello se deriven, podrá compeler a la otra para elevar a público el presente documento privado.

NOVENA.- Resolución y extinción

Las causas de resolución y extinción del presente arrendamiento, así como sus efectos sobre las partes, se regirán por la legislación aplicable a los arrendamientos urbanos.

DÉCIMA.- Notificaciones

Las notificaciones que deban realizarse a cualquiera de las partes, se deberán dirigir a los domicilios respectivamente indicados en el encabezamiento de este contrato.

UNDÉCIMA.- Anulación de pactos anteriores

El presente contrato constituye el único acuerdo entre las partes y anula toda correspondencia, manifestaciones o acuerdos anteriores relativos a la materia objeto del contrato. Sólo se considerarán válidas las modificaciones del presente contrato que se realicen por escrito y sean firmadas por ambas partes.

DUODÉCIMA.- Legislación y jurisdicción

Las partes acuerdan que la interpretación del presente contrato se regirá por la legislación española y, para la resolución de cualquier controversia derivada del presente contrato, *(OPCIÓN 1): las partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de _____, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.*

(OPCIÓN 2):

Las partes intervinientes acuerdan libre y voluntariamente que todas las desavenencias, divergencias o cuestiones litigiosas que deriven de este contrato, se resolverán a través de la Mediación de la Corte de Arbitraje y Mediación, antes de recurrir al arbitraje, juicio u otro procedimiento de resolución de conflictos. A falta de resolución de las desavenencias dentro de los 60 días siguientes a la presentación de la solicitud de mediación, o al vencimiento de otro plazo que hubiera sido acordado por escrito por las partes, dichas desavenencias serán definitivamente resueltas mediante Arbitraje de la Corte de Arbitraje y Mediación, a la que se encomienda la administración del arbitraje y la designación de los árbitros, de acuerdo con su Reglamento y Estatutos, comprometiéndose expresamente a su cumplimiento.

En prueba de conformidad con lo anteriormente expuesto, las dos partes firman en todas y cada una de sus hojas en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

Fdo. D. /Dña.

Fdo. D. /Dña.