

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En _____ (ciudad), a _____ (fecha)

REUNIDOS

De una parte, _____ (nombre y apellidos)
Y de la otra, _____ (nombre y apellidos)

INTERVIENEN

Cada uno en su propio nombre y derecho, y se reconocen mutuamente capacidad suficiente para el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

EXPONEN

I)- Don _____, con D.N.I. número _____, denominado en lo sucesivo y a efectos del contrato de arrendamiento ARRENDADOR, que es propietario de pleno dominio de la vivienda sita en _____ (dirección vivienda objeto del contrato).

II)- Don _____, con D.N.I. número _____, denominado en lo sucesivo y a efectos del presente contrato ARRENDATARIO, que está interesado en alquilar la mencionada finca, para lo cual, ambos acuerdan formalizar el contrato que se articula en las siguientes cláusulas:

CLAUSULAS

PRIMERA.- El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos y se regirá por lo dispuesto en la misma, y por lo pactado en este documento.

SEGUNDA.- El piso objeto del presente contrato es la vivienda sita en _____, y que se destinará para uso exclusivo de vivienda del arrendatario y de su familia, con exclusión de todo otro uso, y no podrá por consiguiente, cederlo, realquilarlo o subarrendarlo, en todo ni en parte, ni alojar en él a huéspedes sin permiso escrito del propietario.

TERCERA.- El contrato comenzará a regir a partir del día _____, concertándose el arrendamiento por el plazo de UN AÑO.

Concluido el período contractual pactado, el contrato se prorrogará por la tácita, por períodos de un año, mientras una de las partes no notifique a la otra, en el plazo de 15 días antes de la fecha de vencimiento del contrato o de alguna de sus eventuales prórrogas, su deseo de darlo por terminado.

En cualquier caso, si el arrendatario quisiera desistir del cumplimiento total del contrato, deberá de indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a 1 mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferior a un año, darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

CUARTA.- La renta inicial se establece en la cantidad de _____ mensuales, debiendo de satisfacerse por el arrendatario dentro de los __ (indicar número) primeros días de cada mes.

El importe de la renta deberá pagarse en el domicilio del arrendador o en la Cuenta Corriente núm. _____ (indicar los 20 dígitos de la cuenta).

Las partes contratantes convienen que el importe total de la renta que en cada momento satisfaga el arrendatario durante la vigencia del contrato y en sus posibles prórrogas, se acomodará cada año a las variaciones que, en más o menos, sufra el Índice General de Precios al Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística (u organismo que le sustituya en el futuro), aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al período de revisión, teniendo en cuenta que el mes de referencia para la primera actualización será el último índice que esté publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último publicado.

Las revisiones tendrán carácter acumulativo, de forma que la primera revisión se efectuará tomando como base la primera renta inicialmente convenida y, para las sucesivas, la renta revalorizada (renta + incrementos), como consecuencia de actualizaciones precedentes.

En ningún caso la demora, retraso o tardanza en la aplicación de dicha acomodación implicará pérdida, renuncia o abdicación del derecho del arrendador a practicar la misma.

Así, las partes convienen que tendrá plena eficacia vinculante la notificación que practique el arrendador o su administrador por nota en el recibo de la mensualidad precedente a aquel en que la revalorización de renta haya de surtir efecto.

QUINTA.- El arrendatario, quién previamente ha procedido al examen exhaustivo del piso y sus accesorios, declara recibir todo lo que es objeto del arriendo en perfecto estado para el uso a que se destina, y en igual estado ha de devolverlo una vez finalizado el contrato, siendo de cuenta de él mismo todas las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados por él, o personas que del mismo dependan, en el edificio o vivienda como consecuencia de mal uso, omisión o negligencia. Serán así mismo por cuenta del arrendatario las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

Los servicios de gas, electricidad, teléfono y cualesquiera otros que pudieran ser susceptibles de individualización mediante contadores serán también por cuenta del arrendatario, que deberá contratarlos por su cuenta con las empresas suministradoras.

SEXTA.- Los gastos de comunidad, y todos los que se refieran a la propiedad de la vivienda como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, serán por cuenta del arrendador.

El arrendatario deberá respetar y cumplir en todo momento las normas por las que se rige la comunidad de propietarios de la que forma parte el piso arrendado.

El arrendatario se obliga a permitir el acceso al piso al propietario y a las personas y/o profesionales designados por el mismo para la inspección y comprobación del estado de la vivienda y sus elementos, así como para la realización de cualquier tipo de obra o reparación que pudiera ser necesario llevar a cabo tanto en la vivienda arrendada como en el edificio del que forma parte.

SÉPTIMA.- Salvo que el arrendador lo autorice previamente y por escrito, queda prohibida la realización de obras y la modificación de las instalaciones; tener en el piso materiales peligrosos y/o antihigiénicos o que puedan perturbar la normal convivencia entre vecinos; el subarriendo o la cesión de la vivienda; la colocación de cualquiera elementos que modifiquen la uniformidad o la estética del edificio y dar a la vivienda cualquier otro uso que no sea el de servir como vivienda habitual al arrendatario.

El arrendatario será el único responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales puedan ocasionarse a terceros, como consecuencia, directa y indirecta de su habitabilidad en la vivienda, eximiendo de toda responsabilidad al propietario, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios o suministros.

OCTAVA.- Por el arrendatario se constituye en este acto FIANZA por importe de _____ que equivale a 1 mensualidad de renta, que responderá del pago del alquiler, de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales y de los daños originados en el inmueble.

Durante el primer año de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización, pero transcurrido dicho plazo, se actualizará en la cuantía que corresponda hasta que aquella sea igual a una mensualidad de la renta vigente en cada momento.

NOVENA.- El arrendatario hace expresa y formal renuncia a todos los beneficios y derechos especiales que le concede la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, y que teniendo el carácter de renunciables, no se le reconozcan expresamente en el presente contrato.

DÉCIMA.- Las partes convienen que de producirse el fallecimiento del arrendatario una vez transcurridos dos años más tres años de prórroga, no será de aplicación el régimen de subrogación *mortis causa* que regula el Art. 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. De producirse dicha defunción en el plazo citado, el arrendamiento se extinguirá al cumplirse dicho plazo sea quien fuera el que hubiera sucedido al arrendatario en el arrendamiento.

A efectos del Art.14 de la vigente ley de Arrendamientos Urbanos y a cuantos otros pudieran resultar pertinentes, las partes convienen que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento.

Fdo.: **EL ARRENDADOR**

Fdo.: **EL ARRENDATARIO**