

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

(El objetivo de todo contrato es plasmar fielmente, dentro de los márgenes legales, los pactos a que han llegado las partes que lo celebran. Por este motivo, el modelo que se ofrece no es sino un guión genérico dentro de los márgenes legales. Cada contrato deberá redactarse de forma individualizada para recoger la voluntad de los contratantes, dentro de las posibilidades que permite la ley.)

En....., a.....

REUNIDOS

De una parte,, mayor de edad, con DNIy domicilio a efecto de notificaciones en C/ de; en adelante el **ARRENDADOR**.

De otra parte,....., mayor de edad, con DNI.....y domicilio a efecto de notificaciones en el inmueble objeto de arrendamiento; en adelante el **ARRENDATARIO**.

INTERVIENEN

Ambos en su propio nombre y derecho, reconociéndose la capacidad legal suficiente para llevar a cabo el presente contrato de arrendamiento, y a tal efecto,

EXPONEN

I.- Que, es propietario de la vivienda sita en la calle de con su plaza de garaje nºy trastero nº

II.- Que está interesado en el arrendamiento de la citada vivienda y anejos.

Así las cosas, las partes han convenido en otorgar el presente contrato de arrendamiento de vivienda, que se regirá por lo establecido en la Ley 29/94 de 24 de Noviembre de Arrendamiento Urbanos, con las modificaciones contenidas en las Leyes 4/2013 de 4 de junio y 8/2013 de 26 de junio, y por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- RENTA.

En concepto de renta, el ARRENDATARIO abonará al ARRENDADOR € (.....,- €) anuales, pagaderos por mensualidades anticipadas de € (.....,- €) dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante transferencia bancaria a la cuenta de la que es titular el arrendador.

(Posibilidad de pactar otros medios de pago)

SEGUNDA.- ACTUALIZACION DE LA RENTA.

La renta pactada se actualizará anualmente 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 estuviera publicado en la fecha de celebración de este contrato y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

TERCERA.- DURACION DEL CONTRATO. (admite múltiples variantes- vid. Arts 9 a 16 LAU; se ofrece una posible redacción)

La duración del presente contrato será de UN AÑO, a contar desde la fecha del mismo.

Llegado el final del plazo pactado, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar una duración de tres años, salvo que el ARRENDATARIO manifieste al ARRENDADOR con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo. Todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 9 y 10 de la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre, modificada por la Ley 4/2013 de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.

No obstante, el ARRENDATARIO podrá desistir unilateralmente del contrato en cualquier momento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses de vigencia, siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de 30 días. En tal caso, las partes acuerdan que el ARRENDATARIO habrá de indemnizar al ARRENDADOR con el importe equivalente a una mensualidad de renta vigente por cada año del contrato que reste por cumplir. Todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre modificada esta última por la Ley

4/2013 de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.

No se procederá a la prórroga del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el ARRENDADOR comunica al ARRENDATARIO que necesita la vivienda par destinarla a domicilio permanente para sí o para sus familiares de primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en supuesto de separación, divorcio o nulidad matrimonial. Tal comunicación habrá de realizarse con al menos dos meses de antelación. Todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre modificada esta última por la Ley 4/2013 de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.

CUARTA.- USO Y DESTINO DE LA VIVIENDA.

La vivienda ahora arrendada será destinada única y exclusivamente a domicilio particular del ARRENDATARIO y su familia.

QUINTA.- GASTOS GENERALES.

Los gastos de Comunidad, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y la Tasa de Residuos Urbanos, serán por cuenta de..... *(Opcional: la Ley prevé la posibilidad de pactar que abone el arrendatario estos costes. Si se imputan al arrendatario, se habrá de consignar su importe actual:))* A efectos de lo dispuesto en el art. 20 de la LAU, se hace constar que el importe anual de dichos gastos a la fecha de este contrato asciende a€

SEXTA.- GASTOS DE SERVICIOS INDIVIDUALES.

Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores (v.gr. electricidad, agua, gas,...) serán por cuenta del ARRENDATARIO.

SEPTIMA.- NORMAS DE COMUNIDAD.

El ARRENDATARIO declara conocer los Estatutos por los que se rige la Comunidad de Propietarios, obligándose a cumplirlos.

OCTAVA.- CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.

Se hace constar que el arrendador ha exhibido y entregado al arrendatario una copia del certificado de eficiencia energética regulado en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

(RD 235/2013 Art 1.2)

NOVENA. - MOBILIARIO

El inmueble se entrega con el mobiliario y enseres indicados en el **Anexo II**.

DÉCIMA.- CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA Y OBRAS.

El ARRENDADOR está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario.

El ARRENDATARIO no podrá realizar obras de ninguna clase en la vivienda sin el consentimiento de la parte ARRENDADORA, expresado por escrito.

(Hay especialidades en caso de arrendatarios con discapacidad. Igualmente, es posible pactar restricciones de distinta índole a las obras que el arrendatario puede realizar y a las consecuencias de las mismas)

DUODÉCIMA.- FIANZA.

El ARRENDATARIO entrega en este acto la cantidad de.... € (..... €) equivalente a una mensualidad de renta, en concepto de fianza, de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la LAU. Dicha cantidad le será reintegrada a la expiración de este contrato, siempre que devuelva la vivienda en las condiciones en que la recibe, salvo el desgaste producido por el normal uso de la misma.

(Las partes pueden pactar garantías adicionales)

Y en prueba de su conformidad, firman el presente documento, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha de su encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

