

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Madrid, a de

REUNIDOS

DE UNA PARTE: D., mayor de edad, con NIF casado con DÑA. de edad, con NIF, ambos con domicilio a los efectos de este contrato en

Y DE OTRA: DÑA:, mayor de edad, con NIF y domicilio a los efectos de este contrato en C/

INTERVIENEN

Los primeros, en nombre e interés propio, actuando como **PARTE ARRENDADORA**. Los segundos, en su propio nombre y representación, como **PARTE ARRENDATARIA**. Ambas partes tienen y se reconocen mutuamente según intervienen, con la capacidad legal necesaria para la celebración del presente contrato de arrendamiento de vivienda, con lo que puestos de común acuerdo a tal efecto,

EXPONEN

1.-Que D., son propietarios de la finca sita en la calle Inscrita en el Registro de la Propiedad N° de Madrid, Tomo, Libro, Folio, Finca Con referencia catastral en adelante la Vivienda.

2.- Se adjunta como Anexo I al presente contrato, fotocopia del Certificado de Eficiencia Energética, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

3.- Que interesando a D., arrendar dicho inmueble para satisfacer su necesidad permanente de vivienda, y previas conversaciones mantenidas al efecto, ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

4.-Que los firmantes, habiendo llegado a un acuerdo, otorgan el presente contrato de arrendamiento de la Vivienda, con sujeción a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto.

El objeto de este contrato lo constituye el arrendamiento, para uso exclusivo de vivienda, de las fincas sita en la **calle....., y garaje.....y trastero.**

Como Anexo II, adjuntamos Inventario de Bienes.

Es objeto del contrato de arrendamiento exclusivamente la superficie situada dentro de las paredes del piso, quedando excluida la fachada, partes laterales de la entrada y vestíbulo de la escalera. Consecuentemente, se prohíbe al arrendatario colocar rótulos, anuncios o tendederos en dichos lugares, balcones y ventanas.

El arrendatario declara conocer y aceptar el estado de la vivienda, recibéndola en perfecto estado de conservación y con plena habitabilidad e idoneidad para servir al destino de vivienda permanente pactado en el presente contrato.

El presente contrato se otorga, conforme a lo establecido la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), adaptada a la Ley 4/2013 de 5 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, y por lo pactado en el presente contrato.

Con carácter supletorio, es de aplicación lo previsto en el Código Civil.

SEGUNDA: Entrada en vigor y duración.

El contrato entrará en vigor el día La duración del presente contrato será de **UN AÑO** a contar desde elprorrogable hasta un máximo de tres años (Art. 9 LAU), salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta

días de antelación como mínimo, la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

De conformidad con el artículo 10 de la LAU, una vez transcurrido este plazo de tres años, si ninguna de las partes notifica a la otra, al menos con treinta días de antelación, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.

Al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen establecido en el presente contrato.

Finalizada la duración pactada y, en su caso, la de las prórrogas sucesivas, el arrendatario deberá abandonar el inmueble, sin necesidad de requerimiento expreso del arrendador, dejándolo en el mismo estado que tenía cuando lo ocupó, con la excepción del desgaste normal derivado del uso habitual de la vivienda.

OPCIONAL, SI EL ARRENDADOR A LA FIRMA DEL CONTRATO SOLO QUISIERA TENER EL INMUEBLE ARRENDADO DURANTE TRES AÑOS NADA MÁS: Ambas partes acuerdan, desde este momento excluir la prórroga tácita del contrato, prevista por el artículo 10 de la LAU, al término de los tres años, de forma que la PARTE ARRENDATARIA devolverá la posesión de la finca el día sin perjuicio del previo requerimiento previsto por el citado artículo y sin perjuicio de su derecho a desistir, de conformidad con el citado artículo 9.1.

TERCERA: Renta y forma de pago.

La renta estipulada como precio del arrendamiento es de EUROS (.....€) anuales, pagaderos en mensualidades deEUROS (..... €) cada una.

La PARTE ARRENDATARIA, se obliga a satisfacer a la PARTE ARRENDADORA las rentas mensuales pagaderas por adelantado, dentro de los 7 primeros días de cada mes, en la c.c.c..... de la entidad bancaria de la que es titular la PARTE ARRENDADORA.

Cualquiera de los titulares del arrendamiento y sus avalistas se responsabilizarán solidariamente del pago de la renta en su totalidad.

El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado aunque ellos no fuesen preceptivos.

CUARTA: Revisión e incremento de la Renta.

La renta será revisada anualmente, hasta la finalización del contrato o de sus prórrogas, en función de las variaciones que experimente el Índice General de Precios al Consumo en el periodo anual anterior a la fecha de revisión, que se aplicará siempre sobre la renta acumulada vigente. El procedimiento de revisión será el previsto en el artículo 18.3. de la LAU de 1.994.

Dado el retraso con el que el Instituto Nacional de la Vivienda u otro Organismo que lo sustituya, publica los Índices, ambas partes pactan que la revisión de la renta se le aplicará el último IPC publicado.

QUINTA: Fianza.

Poner cualquiera de las opciones ahora previstas, una u otra: 1. Con fecha, el ARRENDATARIO transfirió a la PARTE ARRENDADORA, al número de cuenta reseñado en la Estipulación TERCERA, la cantidad de EUROS (..... €) o **2.** A la firma del presente contrato la PARTE ARRENDATARIA hace entrega de EUROS (.....€), equivalente a un mes de renta, en concepto de fianza obligatoria en garantía del cumplimiento de las condiciones pactadas en el presente contrato, que será devuelta dentro de los 30 días posteriores a la finalización del contrato a la PARTE ARRENDATARIA, siempre por parte de la PARTE ARRENDADORA, una vez que se haya procedido a la inspección por parte del propietario del estado de la Vivienda y sus instalaciones y tras comprobar que se encuentran correctamente, teniendo en cuenta el desgaste o deterioro originado por el uso correcto y adecuado de las mismas, y descontando de ella las cantidades que fueran necesarias, por incumplimiento de obligaciones, en su caso, para cubrir daños, renta o cantidades asimiladas pendientes. En cualquier caso la fianza no justificará el retraso en el pago de ninguna mensualidad de la renta.

Dicha fianza está regulada por el Artículo 36 de la L.A.U y será depositada por la PARTE ARRENDADORA en Instituto de la Vivienda de la **Comunidad de Madrid** en cumplimiento de la obligación establecida por dicha Comunidad, de acuerdo con lo estipulado en la Disposición Adicional Tercera de dicha Ley.

SEXTA: Gastos y suministros.

Serán por cuenta de la PARTE ARRENDADORA, los gastos y suministros que graven la propiedad de la vivienda, tales como contribuciones, **cuotas ordinarias y extraordinarias de la Comunidad de Propietarios.**

Será de cuenta de la PARTE ARRENDATARIA, el pago de los importes de consumo por suministros de luz, agua, gas, teléfono, calefacción y en general los que se hallen

individualizados con aparatos contadores o los derivados del uso y disfrute de la vivienda. Así mismo, será la PARTE ARRENDATARIA la encargada de hacer frente al pago del contrato de mantenimiento de la caldera.

La tasa de basuras será abonada por el arrendatario y el IBI por el propietario arrendador.

El impago de estas cantidades facultará a la PARTE ARRENDADORA para resolver el presente contrato con independencia del ejercicio de las acciones judiciales que el derecho amporen.

SÉPTIMA: Entrega de la cosa arrendada y conservación de la vivienda

La PARTE ARRENDATARIA junto con la PARTE ARRENDADORA han procedido previamente al examen exhaustivo y pormenorizado de la finca arrendada, y el primero declara formalmente que recibe la misma en estado aparentemente adecuado para el uso al que se destina y presto para ser ocupada, al completo de instalaciones, servicios y elementos de todas clases, sin perjuicio de las posibles averías o vicios ocultos que puedan manifestarse solamente durante el uso de las instalaciones.

En todas estas materias, las partes se remiten a lo establecido en los artículos 21, 22, 23, 24 y 26 de la LAU. Y asimismo:

1. La PARTE ARRENDADORA está obligada a realizar sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable a la PARTE ARRENDATARIA a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil. La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable a la PARTE ARRENDADORA. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 28 de la L.A.U.
2. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, la PARTE ARRENDATARIA estará obligada a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda. Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que la PARTE ARRENDATARIA se vea privado.
3. La PARTE ARRENDATARIA deberá poner en conocimiento de la PARTE ARRENDADORA, en el plazo más breve posible, la necesidad de las

reparaciones que contempla el apartado 1 de esta estipulación, a cuyos solos efectos deberá facilitar a la PARTE ARRENDADORA la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda.

En todo momento, y previa comunicación a la PARTE ARRENDADORA, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe a la PARTE ARRENDADORA.

4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo de la PARTE ARRENDATARIA, así como las reparaciones y reposiciones de los elementos arrendados cuando ello derivara de causa imputable a la PARTE ARRENDATARIA.

5. Queda totalmente prohibida la realización de taladros en paramentos alicatados de cocina, lavadero/tendedero y baños, así como hacer agujeros en puertas de paso y armarios.

OCTAVA: Obras.

La PARTE ARRENDATARIA no podrá realizar ningún tipo de obra mayor o menor sin el consentimiento de la PARTE ARRENDADORA expresado por escrito.

Las obras que pudiera realizar con dicho consentimiento, serán de cuenta y cargo de la PARTE ARRENDATARIA y quedarán en beneficio de la finca, sin que por ello haya de satisfacerse compensación alguna al término del arrendamiento.

Los permisos municipales para tales obras serán siempre por cuenta de la PARTE ARRENDATARIA.

NOVENA: Comunidad de Propietarios.

La PARTE ARRENDATARIA se compromete y obliga a aceptar y cumplir las normas de convivencia establecidas por la Comunidad de Propietarios donde está ubicada la finca, objeto de este contrato de arrendamiento, siendo responsable de manera directa del cumplimiento de tales normas, así como de los daños causados a los bienes y personas que en ella conviven.

La PARTE ARRENDATARIA no podrá destinar la finca arrendada a la realización de actividades ilícitas, inmorales o gravemente perjudiciales para los vecinos del inmueble donde se encuentra ubicado.

DÉCIMA: Cesión y arrendamiento.

Se prohíbe tácita y expresamente la cesión o subarriendo total o parcial de la vivienda arrendada. El incumplimiento de esta cláusula facultará a la PARTE ARRENDADORA a resolver el presente contrato.

DECIMOPRIMERA: Derecho de adquisición preferente. Tanteo y retracto.

La PARTE ARRENDATARIA renuncia de manera expresa a los derechos de tanteo y retracto contemplados en el artículo 25 de la LAU, que sobre la vivienda pudiera corresponderles.

DECIMOSEGUNDA: Causas de resolución del presente contrato.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato, dará derecho a la parte que hubiera cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil y en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El arrendatario será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, aún siendo estos ocasionales, a efectos de la posible indemnización que por daños y perjuicios de los mismos pueda derivarse tanto a los efectos del párrafo anterior, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

DECIMOTERCERA: Garantía adicional.

OPCION A .- AVAL BANCARIO

La PARTE ARRENDATARIA se obliga a entregar a la PARTE ARRENDADORA, en el momento de la firma de este contrato, un aval bancario, renovable automáticamente, solidario a primer requerimiento y sin beneficios de excusión, garantizando el importe equivalente a SEIS (6) meses de renta, es decir por importe de EUROS (..... €), en garantía de cumplimiento de las condiciones pactadas en el presente contrato, sin que este documento modifique ninguna de las cláusulas anteriormente indicadas.

Dicho aval deberá afianzar el cumplimiento de las condiciones pactadas en el presente contrato, durante todo el tiempo de duración del mismo o de las prórrogas

forzosas contempladas en la estipulación segunda y en todo caso hasta que la PARTE ARRENDATARIA devuelva la Vivienda.

La falta de cumplimiento de este requisito, permitirá a la PARTE ARRENDADORA resolver el presente contrato, obligándose la PARTE ARRENDATARIA a la devolución inmediata de la Vivienda sin perjuicio de ninguna otra indemnización que hubiera lugar, por incumplimiento de las condiciones pactadas.

El aval será devuelto a la PARTE ARRENDATARIA a la finalización o rescisión del presente contrato de arrendamiento.

OPCION B.- DEPÓSITO

La PARTE ARRENDATARIA, se obliga a entregar a la PARTE ARRENDADORA, en el momento de la firma del presente contrato, un depósito equivalente a **SEIS (6) meses de renta, es decir por importe deEUROS (..... €)**, en garantía de cumplimiento de las condiciones pactadas en el presente contrato, sin que este depósito modifique ninguna de las cláusulas anteriormente indicadas.

La falta de cumplimiento de este requisito, permitirá a la PARTE ARRENDADORA resolver el presente contrato, obligándose la PARTE ARRENDATARIA a la devolución inmediata de la Vivienda sin perjuicio de ninguna otra indemnización que hubiera lugar, por incumplimiento de las condiciones pactadas.

Dicho depósito obrará en poder de la PARTE ARRENDADORA, hasta la finalización o rescisión del presente contrato de arrendamiento.

OPCIÓN C) AVALISTAS SOLIDARIOS

ESTA POSIBILIDAD PODRÍA PACTARSE JUNTO CON LA OPCIÓN A, O JUNTO CON LA OPCIÓN B, AL NO SER CONTRADICTORIAS.

Don, mayor de edad, con domicilio en la calle nº de Madrid y D.N.I. nº, y Doña, mayor de edad, con domicilio en la calle nº de Madrid y D.N.I. nº, en virtud del presente contrato se obligan respecto a la arrendataria, e hija, **Doña**, mayor de edad, con domicilio en la calle, ... piso, puerta .., de, y D.N.I. nº, solidariamente entre sí, avalándola y/o afianzándola, con carácter solidario entre ellos y con renuncia a los beneficios de excusión, orden y división, respecto de todas las obligaciones contraídas en el presente documento por los mismos -siendo en consecuencia cada uno de ellos responsable, por el total, del pago de las rentas y de las demás responsabilidades habidas-; respondiendo todos y cada uno por el total de las obligaciones contraídas y hasta el total pago de las obligaciones garantizadas, considerándose el presente pacto o garantía vigente y extensiva a cualquier prórroga, novación o modificación de cualquier tipo, sea expresa o tácita que pudieran producirse en las obligaciones contraídas en el presente documento.

ESO SÍ, SI SE OPTA POR LA OPCIÓN C EL AVALISTA (FAMILIAR, AMIGO O QUIEN SEA, TAMBIÉN DEBE FIRMAR EL CONTRATO, SINO NO TIENE VALIDEZ.

DECIMOCUARTA: Formalización.

Para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros, deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad. Los gastos y derechos que se deriven de esta actuación serán de cuenta de la parte que solicite la formalización, repartiéndose a partes iguales si interesara a ambas partes.

DÉCIMOQUINTA: Notificaciones.

A efectos de notificaciones entre las partes, se señalan las siguientes direcciones, reputándose válidas las efectuadas en ellas, a los efectos del presente contrato:

- 1.-Para la PARTE ARRENDADORA: su domicilio reseñado en el encabezamiento de este documento.
- 2.-Para la PARTE ARRENDATARIA: la misma dirección de la vivienda arrendada.

DECIMOSEXTA: Jurisdicción.

Las partes contratantes, con expresa renuncia a su fuero si lo tuvieran, se someten a la Jurisdicción y Competencia de los Juzgados y Tribunales **de Madrid**, para la resolución de cualquier cuestión derivada de la interpretación y cumplimiento del presente contrato.

Y en prueba de conformidad firman las partes este ejemplar por duplicado (o triplicado si hay un avalista o más firmantes).

PARTE ARRENDADORA

PARTE ARRENDATARIA

AVALISTA SOLIDARIO