**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA**

En………….. A ……….. de………… de………………..

**REUNIDOS**

De una parte, D…………….. Mayor de edad, estado civil……….., provisto de D.N.I…………., y con domicilio en……………………………………………………….. En adelante, EL ARRENDADOR.

De otra parte, D. ………………….….., mayor de edad, estado civil………….., provisto de D.N.I. ………………………., y con domicilio en……………………………………. En adelante, EL ARRENDATARIO.

**INTERVIENEN**

Ambos comparecientes en su propio nombre y representación, reconociéndose mutua y recíprocamente plena capacidad para contratar y obligarse, y en su virtud

*(Si alguna de las partes actúa en nombre de una sociedad mercantil se deberá añadir lo siguiente ):****«***interviene en nombre y representación de la mercantil………….……, con C.I.F. ……………, y con domicilio social en ………………., inscrita en el Registro Mercantil de …………….………..

*(Es importante que quién firme por la sociedad esté apoderado mediante escritura pública para ello, de lo contrario si firma cualquier persona que trabaje en la sociedad no tendrá efecto el contrato. En caso de que ninguna de las partes actúe en nombre de ninguna sociedad eliminar el párrafo.)* Interviene en su condición de …………………de la referida sociedad en virtud de escritura de fecha ………….otorgada que fue ante el Notario ……………………………….. con el número de protocolo……………., debidamente inscrita en el Registro Mercantil de ………………………………..

Ambas partes se reconocen respectivamente la plena capacidad para contratar y obligarse, y en su virtud

Ambas partes se reconocen respectivamente la plena capacidad para contratar y obligarse, y en su virtud

**MANIFIESTAN**

**PRIMERO.-** Que EL ARRENDADOR es propietario, en pleno dominio, de la finca que a continuación se describe:

“…………………………………………………………”. *[Se deberá transcribir la descripción del inmueble que se establece en el registro de la propiedad]*

INSCRIPCIÓN: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad número ……..de…………. al Tomo …………, libro ………., folio………….., finca registral número …………….

TÍTULO: El pleno dominio de la finca pertenece por compra al ARRENDADOR, en virtud de escritura pública de compraventa otorgada en fecha………… ante el Notario  de………… D………………….. con el número de su protocolo…………

SITUACIÓN ARRENDATICIA: La finca se halla libre de arrendatarios y ocupantes.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

**EL INVENTARIO DE LOS BIENES QUE CONTIENE LA VIVIENDA SE APORTA COMO ANEXO NÚMERO 1. Considerando las partes que los bienes presentados al inventario son los existentes y estando de acuerdo las partes en que presentan un buen estado de conservación, realizando las puntualizaciones respecto de cada bien en el propio ANEXO 1.**

**SEGUNDO.-**Que estando interesado EL ARRENDATARIO en el arrendamiento de la finca descrita en el punto anterior, y EL ARRENDADOR en arrendarla, **también lo están en establecer una opción de compra sobre la finca descrita.**

**CLÁUSULAS Y ACUERDOS**

**PRIMERA.- Duración**

El presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO tendrá una duración de…………….años contados a partir de la fecha en que se suscribe el presente contrato*. (Debe tenerse en cuenta que en cuanto a la duración del contrato lo que establece el artículo 9 de la LAU es que La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del 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 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.*

*El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.)*

**SEGUNDA.-Desistimiento**:

EL ARRENDATARIO podrá desistir del presente CONTRATO en cualquier momento, una vez transcurridos al menos seis meses de vigencia del mismo, comunicándolo a la otra parte con un mes de antelación y por escrito. El incumplimiento de dicho plazo por el ARRENDATARIO dará lugar a una indemnización dineraria equivalente al período de renta que falte por cumplir para llegar al período mínimo pactado.

Cuando el ARRENDATARIO desista del contrato antes del tiempo para la expiración del mismo pactada y que se establece en el apartado primero relativo a la renta, deberá indemnizar al ARRENDADOR con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir, o con la parte proporcional que corresponda en caso de que los períodos de tiempo sean inferiores al año.

*(Véase que esta se trata de una cláusula penal que posibilita pedir una indemnización al arrendatario por desistimiento y resolución del contrato por tiempo anterior al pactado. Es una cláusula potestativa dado que el artículo 11 de la LAU determina que El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.)*

**TERCERA.- Renta:**

Como precio del arrendamiento, se fija como renta mensual la cantidad de ………………….euros, pagadera mensualmente por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante transferencia bancaria al número de cuenta designado al efecto que es el siguiente…………………………………………. En caso que las partes quieran proceder al cambio de la forma de pago se podrá realizar previa petición y contestación por escrito.

La renta pactada podrá ser actualizada anualmente, a partir de la firma del presente contrato, conforme a las variaciones que experimente el Índice de Garantía de Competitividadque publique el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que lo sustituya.  A los efectos de determinar la renta resultante de la actualización, se tomará como base de cálculo la renta que EL ARRENDATARIO viniera satisfaciendo en el mes inmediatamente anterior, resultante de las diversas actualizaciones que se hubieran podido producir en años anteriores.

La renta actualizada será exigible al ARRENDATARIO a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada se lo notifique por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

*(En cuanto a la renta y su actualización hay que tener en cuenta lo establecido en el artículo 18 de la LAU, obsérvese que Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser revisada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas a los contratos.*

*En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.*

*La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.*

*Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.)*

**CUARTA.-** **Falta de pago**

La falta de pago y el retraso en más de 15 días desde la fecha señalada al pago en el apartado anterior, así como la falta de pago de otras cantidades debidas por el ARRENDATARIO, se consideran causas expresas de resolución contractual. El ARRENDATARIO se obliga en caso de impago a poner a disposición del ARRENDADOR el inmueble alquilado. Expresamente se acuerda que la renta adeudada y no satisfecha generará un interés de demora anual equivalente al del interés legal del dinero incrementado en 2 puntos.

**QUINTA.- Gastos.**

Serán de cuenta y cargo exclusivo del ARRENDADOR los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios.

Asimismo, serán de cuenta y cargo exclusivo del  ARRENDADOR las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo que el deterioro sea imputable al ARRENDATARIO o se trate de pequeñas reparaciones derivadas del desgaste por el uso ordinario de la vivienda que serán de cuenta y cargo exclusivo del ARRENDATARIO.

*(Obsérvese que según el artículo 20 de la LAU referido a los* ***Gastos generales y de servicios individuales determina que***  *las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.*

*En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.*

*En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.*

*Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.*

*Durante los tres primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 18.*

*Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.*

*El pago de los gastos a que se refiere el presente artículo se acreditará en la forma prevista en el artículo 17.4.)*

**SEXTA.- Fianza.**  EL ARRENDATARIO entrega en este acto al ARRENDADOR la cantidad de…**……………€,** en concepto de fianza, siendo ésta fianza la equivalente a una mensualidad de renta ordinaria.

Las partes acuerdan que, a la terminación del arrendamiento y en caso que no se ejercite el derecho de opción por el optante, EL ARRENDADOR restituirá al ARRENDATARIO el importe de la fianza una vez haya comprobado el estado de la vivienda. El ARRENDADOR deberá analizar el estado de la vivienda y entregar la fianza, en caso de que se encuentre en buen estado, en el plazo de un mes desde la entrega de las llaves. Si finalmente se acaba ejercitando el derecho DE OPCIÓN DE COMPRA, la fianza se descontará del precio de la compraventa.

**SÉPTIMA.- Obras**.

* **DURANTE EL ARRENDAMIENTO MIENTRAS NO SE HAYA EJERCITADO EL DERECHO DE OPCIÓN.**

**OBRAS DE CONSERVACIÓN**

* 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 las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al ARRENDATARIO.
* El ARRENDATARIO deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al ARRENDADOR, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al ARRENDADOR.
* Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del ARRENDATARIO.

**OBRAS DEL ARRENDATARIO**

* El ARRENDATARIO no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

**SÉPTIMA: Cesión y subarriendo.**

EL ARRENDATARIO precisará de la previa autorización del ARRENDADOR, expresada por escrito, para la cesión o subarriendo parcial de la finca arrendada.

La falta de dicha autorización, conllevará la nulidad de la cesión o del subarriendo parcial practicado.

**OCTAVA.- Eficiencia energética.** EL ARRENDADOR, en este acto, pone a disposición del ARRENDATARIO el certificado de eficiencia energética de conformidad con lo dispuesto **en el Real Decreto 253/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.**

**NOVENA.- Causas de resolución del contrato.**

Son causas de resolución del presente contrato, además de las previstas en el [**art. 27**](https://app.vlex.com/vid/127005/node/27)**y**[**28**](https://app.vlex.com/vid/127005/node/28)**de la**[**LAU**](https://app.vlex.com/vid/127005), el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones establecidas en el presente contrato y el ejercicio del derecho real de opción de compra.

**DÉCIMA.- Derecho de opción de compra y compraventa.**

Las partes aquí presentes prestan su conformidad a los siguientes pactos en relación con el ejercicio del derecho de opción de compra:

PRIMERO: Que siendo el plazo de duración del arrendamiento de ………………………………el ARRENDATARIO podrá adquirir la propiedad del inmueble objeto de este arrendamiento durante todo ese plazo hasta un mes antes de la expiración del mismo. Las partes acuerdan que antes del transcurso de duración del presente contrato, el arrendatario podrá adquirir la propiedad del inmueble objeto del arrendamiento y en todo caso deberá ejercitar la opción, **debiendo comunicarlo al titular del mismo, de modo fehaciente y por escrito dentro del mes anterior a la fecha de expiración del arrendamiento.**

Por consiguiente, el plazo para el ejercicio de la referida opción de compra se iniciará el próximo día……………. y expirará por todo el día…………...

Una vez ejercitada la opción se producirá la adquisición de la vivienda y el pago del precio, por consiguiente el pago del precio por la compraventa deberá realizarse de forma simultánea al ejercicio del derecho de opción.

SEGUNDO: El precio de la compraventa para el caso de que la misma se lleve a cabo, se establece desde ahora en la cantidad de…………………€una vez deducidas las cantidades que hasta la fecha se hubieran satisfecho en concepto de rentas y fianza por el arrendamiento establecido en el presente contrato**.**

TERCERO: Si no se ejercita la opción de compra en los plazos y en los términos expuestos en el presente contrato, el derecho de opción de compra quedará extinguido automáticamente sin necesidad de notificación o requerimiento alguno.

CUARTO: Las partes acuerdan elevar a escritura pública la constitución del derecho de opción de compra, a los efectos de proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

QUINTO: Todos los gastos e impuestos que se devenguen como consecuencia de la elevación a público del presente documento, así como los que, en su caso, se devenguen por la escritura de compraventa, serán de cuenta y cargo exclusivo del ARENDATARIO.

**UNDÉCIMA: Domicilios a efectos de Notificaciones**

Las partes convienen que el domicilio a efecto de notificaciones para hacer efectivas cualesquiera que deban realizarse entre las mismas son:

ARRENDADOR:………………………………………………………………..

ARRENDATARIO:………………………………………………………………….

**DUODÉCIMA: Jurisdicción competente en caso de conflicto**

Lasa partes prestan sumisión expresa y por lo tanto se someten a la jurisdicción de los tribunales de la ciudad de………………………………………………..

En Prueba de todo lo pactado las partes firman el presente contrato y se someten a su clausulado y en defecto a la legislación vigente al efecto.

En……………. a………………de………………….de…………..

**Arrendador Arrendatario**

**EL INVENTARIO DE LOS BIENES QUE CONTIENE LA VIVIENDA SE APORTA COMO ANEXO NÚMERO 1.**

La vivienda descrita en el presente contrato contiene los siguientes bienes: *(Describir los bienes y su estado de conservación).*