**CONTRATO ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

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

**MANIFIESTAN**

**I.-** 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.**

**II.-**Que estando interesado EL ARRENDATARIO en el arrendamiento de la finca descrita en el punto anterior, y EL ARRENDADOR en arrendarla, se suscribe el siguiente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA que se basara en las siguientes

**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 como así se determina en el artículo 11 de la LAU**, comunicándolo por escrito a la otra parte **con un mes de antelación**. Una vez cumplido el plazo de preaviso anterior EL CONTRATO quedará sin efecto, sin que el ARRENDADOR tenga derecho a indemnización alguna por la extinción anticipada del mismo.

**TERCERA.- Renta:**

Como precio del arrendamiento, se fija como renta anual 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, 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.

**SÉPTIMA.- Obras**.

**OBRAS DE CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA**

* 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.
* Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el ARRENDATARIO estará obligado 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 el ARRENDATARIO se vea privado.
* 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 DE MEJORA**

* El ARRENDATARIO estará obligado a soportar la realización por el ARRENDADOR de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.
* El ARRENDADOR que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al ARRENDATARIO, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.
* El ARRENDATARIO si soporta las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

**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.
* Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el ARRENDADOR que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el ARRENDATARIO reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.
* Si, a pesar de lo establecido, el ARRENDATARIO ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el ARRENDADOR podrá exigir de inmediato del ARRENDATARIO la reposición de las cosas al estado anterior.

**SÉPTIMA: Cesión y subarriendo.**

Para el caso de la venta de la vivienda arrendada, Se pacta expresamente la renuncia al derecho de adquisición preferente por parte del ARRENDATARIO, sin perjuicio de que el ARRENDADOR deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

EL ARRENDATARIO precisará de la previa autorización del ARRENDADOR, expresada por escrito, para la cesión del contrato y para el subarriendo parcial de la vivienda 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.**

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere 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.

Además, el **ARRENDADOR** podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al ARRENDATARIO.

b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

c) El subarriendo o la cesión inconsentidos.

d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del ARRENDATARIO o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 de la LAU.

Del mismo modo, el **ARRENDATARIO** podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

* a) La no realización por el ARRENDADOR de las reparaciones 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.

b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el ARRENDADOR en la utilización de la vivienda.

**DÉCIMA.- Régimen supletorio**

En todo lo no previsto en el presente contrato, será de aplicación lo establecido en la vigente [**Ley 29/94 de 24 de Noviembre**](https://app.vlex.com/vid/127005)**,** de Arrendamientos Urbanos y /o cualquier otra Ley que sobre esta materia pudiera entrar en vigor derogando total o parcialmente las actuales, y supletoriamente, el[**Código Civil**](https://app.vlex.com/vid/127560)**.**

**UNDÉCIMA.- Domicilios a efectos de notificaciones**

A los efectos del presente contrato las partes señalan como domicilios para la práctica de las notificaciones necesarias para la ejecución del presente Contrato:

·        \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

·        \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Las partes deberán notificarse cualquier cambio del domicilio señalado por ellas a efectos de notificaciones.

**DUODÉCIMA.- Jurisdicción competente**

Ambas partes, con renuncia expresa a su fuero propio, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de ………………………….. para cualquier cuestión o divergencia que pudiera surgir en la interpretación o ejecución del presente contrato.

Y en prueba de conformidad las partes firman el presente contrato, extendido por duplicado ejemplar, y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicada en el encabezamiento.

Fdo. *[Arrendador]*                                                Fdo. *[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).*