

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Valencia a 1 dede

Reunidos de una parte como arrendadora D., mayor de edad, con DNI, con domicilio a efectos de notificaciones en, Valencia

Y de otra como arrendatario, D^a., mayor de edad, con fecha de nacimiento, con DNI, domicilio en y con domicilio a efectos de notificaciones en la vivienda objeto del presente contrato.

INTERVIENEN

Todas las partes en su propio nombre y derecho, el primero como arrendador y propietario y el segundo como arrendatario, tienen plena capacidad legal para concurrir a este acto según manifiestan y, recíprocamente, se reconocen para otorgar el presente contrato de arrendamiento.

EXPONEN

PRIMERO.- Que D. es propietario en pleno dominio de la vivienda puerta número, planta sita en el número de la calle, código postal

SEGUNDO.- El propietario manifiesta que la vivienda nombrada en el punto anterior cumple con todos los requisitos y condiciones necesarias para ser destinadas al uso de vivienda habitual. El arrendatario declara ser conocedor de la composición así como demás características del inmueble. Además el arrendador, en el contrato hace constar que cede a fondo perdido una serie de enseres de las cuales será responsable de su mantenimiento en exclusiva el arrendatario.

El arrendador entrega a la arrendataria con el presente documento el certificado energético, inscrito en el Registro de la Generalitat Valenciana con código, con fecha

TERCERO.- Que D. ha convenido con D^a. (en adelante arrendataria), el arrendamiento de dicha vivienda con sujeción al régimen jurídico establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de Noviembre de 1994, que llevan a cabo por medio del presente contrato y con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- DESTINO. Que D. arrienda a la arrendataria la vivienda descrita en el expositivo primero de este documento, que será destinada a vivienda habitual del arrendatario. La vivienda se pondrá a disposición de la parte arrendataria con la entrega de 1 juego de llaves, recibiendo la arrendataria dicha vivienda en un estado adecuado al fin al que se destina en el día de la fecha para ocuparla con fecha efectos

SEGUNDA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS. El arrendamiento se pacta **por un plazo de un año**, a contar desde el día de, llegado el día del vencimiento del contrato, el de de, el mismo se prorrogará por plazos anuales, hasta cumplir en total el contrato un máximo de **TRES AÑOS**, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con dos meses de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato, su voluntad de no renovarlo.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario podrá desistir del contrato, una vez que hayan transcurrido al menos diez meses de arrendamiento y siempre que lo comunique al arrendador con un mínimo dos meses. Llegado ese caso, el arrendatario indemnizará al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada anualidad de contrato que reste por cumplir, prorrateándose los periodos inferiores al año e indemnizando en proporción al prorrateo resultante.

No procederá la prórroga del contrato hasta los tres años si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, los arrendadores comunican al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con un mes de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

TERCERA.- Una vez transcurra el plazo máximo de tres años a que se refiere la cláusula anterior, si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de la prórroga su decisión de no continuar el arriendo.

CUARTA.- Una vez haya transcurrido el plazo de duración del contrato y, en su caso, de la prórroga referenciada, el arrendatario deberá dejar a disposición de los arrendadores la totalidad de la vivienda cuyo uso se cede en este contrato en perfecto estado, y ello sin necesidad de ningún requerimiento expreso dirigido al arrendador. Todo ello, salvo que las partes en su momento, lleguen a un acuerdo en cuanto a la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento.

QUINTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA. El arrendatario abonará al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de EUROS ANUALES (..... €/año) pagaderos por mensualidades anticipadas de EUROS MENSUALES (..... €/mes) dentro de los cinco primeros días de cada mes, importe que ingresará en la cuenta de los arrendadores, cuenta número

Cajamar IBAN en formato electrónico

BIC (Código Internacional de Identificación Bancaria en el sistema SWIFT):

En caso de que el pago de la mensualidad se realice de forma automática o se realice en los 5 primeros días de cada mes tendrá en **descuento mensual de 30 euros**.

Si el contrato se prorrogase conforme a lo previsto en la cláusula segunda de éste documento, la renta se actualizará 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 periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de actualización, tomando como referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

La actualización tendrá efectos el día **1 de julio de cada año venidero**.

SEXTA.- GASTOS GENERALES. Será de cuenta de los propietarios el Impuesto Sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, los gastos de comunidad. La tasa de recogida de basuras será a cuenta de la arrendataria.

SÉPTIMA.- SUMINISTROS. En el precio del alquiler o renta están comprendidos los consumos de suministros, tales como agua, electricidad e Internet.

OCTAVA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN. Los arrendadores están obligados 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 a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

NOVENA.- PEQUEÑAS REPARACIONES. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario, así como la de los electrodomésticos que contiene la vivienda.

A pesar de no tener la consideración de obra, se prohíbe expresamente al arrendatario la realización de agujeros o perforaciones en las paredes del inmueble, descontándose de la fianza el importe que sea necesario para que las paredes recuperen su estado original en su caso.

DÉCIMA.- OBRAS DE MEJORA. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por los arrendadores de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendatario.

Si el arrendador se propusiera realizar una de tales obras deberán 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 que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vean privados por causa de aquellas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

DÉCIMO PRIMERA.- OBRAS DE LA ARRENDATARIA. El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o del mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el arrendador. 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, si los arrendadores no ha 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, 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, los arrendadores podrán exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DE ADAPTACIÓN PERSONALES. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a sesenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge o familiar de primer grado de consanguinidad, de la persona con quién conviva de forma permanente en análoga relación de efectividad, con independencia de su orientación sexual, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

DÉCIMO TERCERA.- CLÁUSULA DE PENALIZACIÓN EXPRESA. La parte arrendataria hará entrega de las llaves del inmueble en la fecha de finalización del presente contrato. De realizar la entrega más tarde, la arrendataria abonará a la arrendadora la cantidad de treinta euros (30,00 €) por cada día de retraso en la puesta a disposición de las llaves de la vivienda, en concepto de cláusula penal, además de todos los gastos que directos e indirectos que dicho retraso generen de cara a la recuperación de la vivienda.

Al ser llaves computadas si la inquilina perdiera la llave de la puerta principal, deberíamos por seguridad cambiar la cerradura de la puerta principal y hacer copias de nuevo. El coste del fabricante sería de **190 euros** que debería pagar por adelantado el arrendatario.

DÉCIMO CUARTA.- NORMAS DE CONVIVENCIA. La parte arrendataria se someterá durante toda la vigencia del contrato a las normas de la comunidad de propietarios, especialmente las relativas a la convivencia.

DÉCIMO QUINTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO. El contrato no se podrá ceder ni subarrendar, ni de forma total ni parcial por el arrendatario sin previo consentimiento por escrito del arrendador.

DÉCIMO SEXTA.- TANTEO Y RETRACTO. La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto sobre la vivienda.

DÉCIMO SÉPTIMA.- FIANZA. La parte arrendataria deja hecho un depósito de una mensualidad de renta que importa la cantidad de **CUATROCIENTOS EUROS (400 €) en concepto de fianza** para el cumplimiento de las obligaciones que, para él, se deriven del presente contrato; y, la parte arrendadora manifiesta que lo recibe en efectivo acreditándose con la firma del presente documento.

Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización, pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, la arrendadora podrá exigir que la fianza sea incrementada, o la arrendataria que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

DÉCIMO OCTAVA.- SEGURO. La parte arrendataria asume directa y exclusivamente la responsabilidad, eximiendo de toda responsabilidad a la parte arrendadora, por daños y perjuicios causados a terceros y a la propia vivienda, como consecuencia directa o indirecta de la actividad que desarrolle en la vivienda arrendada. La parte arrendadora se obliga a concertar y mantener vigente durante el arriendo el oportuno contrato de seguro que garantice la responsabilidad civil del continente por el importe que establece la compañía de seguros elegida por el arrendador.

DÉCIMO NOVENA.- REGISTRO. Cualquiera de las partes podrá instar el registro del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad en el que se encuentre registrado el inmueble arrendado, siendo los gastos soportados por mitad si el registro es de interés de ambas partes y, no siendo así, por quién interese la inscripción.

VIGÉSIMA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES. Las partes fijan como domicilio a efectos de notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del contrato o también el de la dirección de la vivienda objeto del contrato para el arrendatario. Deberán notificarse mutuamente una parte cualquier cambio que quieran realizar en este sentido.

VIGÉSIMO PRIMERA.- En todo lo no expresamente previsto en este contrato será de aplicación cuanto sobre el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, se establece en la Ley de Arrendamientos Urbanos y, subsidiariamente, en el Código Civil.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- SUMISIÓN. Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Valencia o provincia para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del presente contrato, por ser el lugar dónde se encuentra el inmueble arrendado.

Y con el carácter expresado en la intervención, firman el presente contrato por duplicado, en cinco folios escritos por una sola cara, en el lugar y fecha arriba indicados.

Firmado:

ARRENDADOR

D.
DNI

ARRENDATARIO

D^a.
DNI.