

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

REUNIDOS

De una parte, **D./D^a** _____, mayor de edad, con DNI _____, y domicilio en _____, en adelante, **el**

ARRENDADOR.

Y de otra, **D./D^a** _____, mayor de edad, con DNI _____, y domicilio en _____, en adelante, **el**

ARRENDATARIO.

Ambas partes, en la representación que ostentan, se reconocen capacidad legal suficiente para formalizar el presente contrato de arrendamiento de vivienda, y a tal efecto,

EXPONEN

I. Que el ARRENDADOR es propietario de la vivienda sita en _____.

II. Que el ARRENDATARIO está interesado en el arrendamiento de dicha vivienda para destinarla a su residencia habitual.

III. Que ambas partes acuerdan formalizar el presente contrato, que se registrará por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y demás normativa aplicable.

En virtud de lo anterior,

PACTAN

PRIMERA. OBJETO

El ARRENDADOR cede en arrendamiento al ARRENDATARIO la vivienda descrita anteriormente, que será destinada exclusivamente a vivienda habitual y permanente del mismo, quedando prohibido cualquier uso distinto.

La vivienda se entrega en este acto en condiciones de habitabilidad, pudiendo adjuntarse inventario y reportaje fotográfico como Anexo al presente contrato.

SEGUNDA. DURACIÓN

El presente contrato tendrá una duración de _____ **meses/años**, comenzando el día //_____ y finalizando el día //_____.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, si la duración pactada fuera inferior a cinco años, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar dicho periodo mínimo, salvo que el ARRENDATARIO manifieste al ARRENDADOR, con al menos treinta días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Una vez transcurrido el plazo de cinco años, si ninguna de las partes hubiera notificado a la otra su voluntad de no renovar el contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años adicionales, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Para evitar esta prórroga, el ARRENDADOR deberá comunicar su voluntad de no renovación con una antelación mínima de cuatro meses, y el ARRENDATARIO con una antelación mínima de dos meses.

TERCERA. RENTA

La renta se fija en la cantidad de _____ **euros** (____ **€**) mensuales, que el ARRENDATARIO se obliga a abonar dentro de los primeros ____ días de cada mes mediante _____.

CUARTA. ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

La renta podrá ser actualizada anualmente en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, siempre que así se haya pactado expresamente.

Dicha actualización se realizará conforme al artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aplicando el **Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV)**, publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

QUINTA. FIANZA

En el momento de la firma del presente contrato, el ARRENDATARIO entrega al ARRENDADOR la cantidad de _____ **euros** (____ **€**) en concepto de fianza legal,

equivalente a una mensualidad de renta, conforme a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

SEXTA. GASTOS Y SUMINISTROS

Serán de cuenta del ARRENDATARIO los gastos por suministros individualizados de la vivienda, tales como agua, electricidad, gas, telecomunicaciones y cualesquiera otros derivados del uso de la vivienda.

Serán de cuenta del ARRENDADOR los gastos de comunidad e Impuesto sobre Bienes Inmuebles, salvo pacto en contrario.

SÉPTIMA. CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA

El ARRENDADOR se obliga a realizar, sin derecho a elevar la renta por ello, todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, conforme al artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El ARRENDATARIO será responsable de las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

OCTAVA. DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO

El ARRENDATARIO podrá desistir del contrato una vez hayan transcurrido al menos seis meses desde su inicio, siempre que lo comunique al ARRENDADOR con una antelación mínima de treinta días.

En tal caso, deberá indemnizar al ARRENDADOR con una cantidad equivalente a una mensualidad de renta por cada año del contrato que reste por cumplir, prorrateándose los periodos inferiores, conforme al artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

NOVENA. USO DE LA VIVIENDA

La vivienda arrendada se destinará exclusivamente a residencia habitual del ARRENDATARIO, quedando expresamente prohibido el subarriendo total o parcial sin consentimiento del ARRENDADOR, así como la realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

DÉCIMA. NECESIDAD DEL ARRENDADOR

El ARRENDADOR podrá recuperar la vivienda antes de la finalización del plazo legal en caso de necesidad para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en los términos previstos en el artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

UNDÉCIMA. VENTA DE LA VIVIENDA

En caso de transmisión de la vivienda arrendada, el adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del ARRENDADOR, manteniéndose vigente el presente contrato, conforme a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

DUODÉCIMA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato podrá resolverse por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas, y en especial por el impago de la renta o de las cantidades asimiladas.

DECIMOTERCERA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El presente contrato se regirá por la Ley de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por el Código Civil.

Para cuantas cuestiones litigiosas pudieran derivarse del mismo, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica la vivienda.

DECIMOCUARTA. FIRMA

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente contrato por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados.

En (poner lugar) a (poner fecha completa)

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

Firma: _____

Firma:

EJEMPLO