**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

**REUNIDOS**

 **De una parte:**

[ CON DNI [ ], mayor de edad, con domicilio en calle [ ] de [ ].

**Y de otra:**

[ CON DNI [ ], mayor de edad, con domicilio en calle [ ] de [ ].

**INTERVIENEN**

DON [ ]en su propio nombre y representación. En adelante se la denominará también como **ARRENDADORA**.

DOÑA [ ] en su propio nombre y representación. En adelante se le denominará también como **ARRENDATARIO.**

Doña [ ] en su propio nombre y representación. En adelante se les denominará también como **AVALISTA o FIADOR.**

Ambas partes en la calidad con la que actúan, se reconocen recíprocamente capacidad jurídica para contratar y obligarse y en especial para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, del que resultan los siguientes

**ANTECEDENTES**

1º.- Que **LA ARRENDADORA,** es propietaria de la vivienda sita en calle [ ].

REF. CATASTRAL: [ ]

Nº Cédula de habitabilidad [ ].

2º.- Que **EL ARRENDATARIO,** está interesado en el alquiler de la vivienda descrita en el antecedente 1º, para su uso personal y vivienda habitual.

3º.- Y para formalizar lo que sobre el particular tienen convenido otorgan el presente contrato con sujeción a los siguientes,

**PACTOS**

**PRIMERO.- REGULACION.-** El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificada por la Ley 4/2013 de 5 de junio, y Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, y por lo pactado en el presente contrato. Con carácter supletorio es de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

**SEGUNDO.- OBJETO.-** El objeto del arriendo del presente contrato lo constituye el piso-vivienda sita en calle [ ], sin muebles con electrodomésticos y se destina exclusivamente a vivienda del arrendatario y para la permanente ocupación de él. Se adjuntan fotografías de la vivienda a los efectos de dejar constancia del estado del inmueble en el momento del arriendo.

Si entrare a convivir con el arrendatario una tercera persona ajena del ámbito familiar directo en primer grado, lo deberá comunicar por escrito a la propiedad.

El arrendatario declara recibir la vivienda en buen estado de conservación y en buenas condiciones de habitabilidad y se obliga a conservarla en perfecto estado.

 **TERCERO.- DURACION.-** El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de un año. Llegado el vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración de cinco años (SIETE SI EL ARRENDADOR FUERA UNA PERSONA JURÍDICA), 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 incumplimiento de dicho plazo se sancionará con la no devolución de un mes de fianza.

El período de tiempo mínimo de arrendamiento se establece en UN AÑO. En caso de desistimiento del contrato por parte del arrendatario antes de que se hubiera cumplido ese período, dará lugar a una indemnización de un mes de alquiler.

El arrendatario deberá abandonar la vivienda arrendada el día que finalice el contrato. En el supuesto de que el arrendatario no abandonase la vivienda en la fecha de vencimiento del presente contrato, deberá abonar al arrendador una indemnización diaria desde dicha fecha hasta el completo desalojo de la vivienda equivalente al doble de la renta diaria que de acuerdo con lo previsto en el presente contrato debiera satisfacer. Se entiende por renta diaria el resultante de dividir por treinta la renta mensual correspondiente al último mes de vigencia del contrato. Dicha penalidad se entenderá sin perjuicio de las acciones indemnizatorias de los daños y perjuicios complementarios.

**CUARTO.- PRÓRROGA.-**  Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante tres años más.

Las partes con treinta días de antelación a la fecha de finalización de la prórroga podrán denunciar la terminación del contrato notificando de forma fehaciente y por escrito a la otra parte el desistimiento del mismo.

**QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.-** La renta inicial pactada es de [ ] EUROS MENSUALES durante el primer año de vigencia del contrato. Los gastos de comunidad están incluidos en la renta.

Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, se incrementará cada año y en caso de prórroga por tácita reconducción y al término de cada una de ellas mediante la aplicación íntegra del Índice Nacional General de Precios al Consumo (IPC) fijado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya. La revisión se efectuará por años naturales, repercutiendo en el recibo emitido al mes siguiente de la publicación del IPC los atrasos habidos desde el mes de Enero del año en curso, o, en su caso desde el mes de la firma del contrato.

El arrendador deberá comunicar al arrendatario la actualización de la renta anual conforme al I.P.C. acompañando Certificación del Instituto Nacional de estadística acreditativa de la variación en dicho índice.

El impago de una sola mensualidad de la renta en los plazos estipulados dará derecho al arrendador a resolver el contrato e iniciar el correspondiente desahucio por impago de rentas, siendo por cuenta del arrendatario los gastos que estas acciones originen. La demanda podrá ser instada a partir del día 10 del mes en que el arrendatario hubiera impagado dicha mensualidad.

 **SEXTO.- FORMA DE PAGO.-** El pago de la renta se verificará por adelantado, dentro de los tres primeros días de cada mes, mediante transferencia a la cuenta bancaria siguiente titular del arrendador:

[ ]

**SÉPTIMO.-IMPUESTOS.-** El pago del Impuesto de Bienes Inmuebles se halla incluido en la renta reflejada en el pacto quinto. No obstante los aumentos que se produzcan en dicho impuesto o en el/los impuestos que lo sustituyan, y a los aumentos que se produzcan en cualquier otro impuesto, arbitrio o tasa del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o municipio sobre o que grave la finca serán repercutidos al arrendatario en la proporción que se aumenten.

**OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.-** La parte arrendataria en su calidad de inquilino de la vivienda arrendada asume expresamente las siguientes obligaciones:

1. El pago de la renta, aumentos e incrementos legales, por adelantado dentro de los tres primeros días de cada mes, mediante domiciliación bancaria.
2. A destinar el inmueble arrendado a la vivienda habitual y permanente del arrendatario y sus familiares, y a comunicar por escrito a la propiedad si entrare a convivir con el arrendatario una tercera persona ajena del ámbito familiar directo.
3. Comunicar a la propiedad o al Administrador de Fincas, en el plazo de veinticuatro horas, cualquier incidencia o desperfecto hallado en el interior de la vivienda.
4. A observar en todo momento las disposiciones legales vigentes.
5. A permitir el acceso en la vivienda a la propiedad, su Administrador, y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.
6. A cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia. A estos efectos no se permite la entrada de animales en el inmueble.
7. A sufragar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, y de los electrodomésticos que se ceden con la vivienda, así como el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable al arrendatario.

1. La parte arrendataria se obliga a contratar una póliza de seguros de daños, con una cobertura mínima de 6.000 € de continente y 20.000 € de contenido, que incluya también el riesgo de incendios, en compañía de notoria solvencia y durante toda la vigencia del contrato.

En las condiciones de la póliza deberá hacerse mención expresa de la obligación del asegurador de notificar a la parte arrendadora la falta de pago de la prima así como cualquier modificación o incidencia que afecte al seguro.

El incumplimiento de dicha obligación dará lugar a la resolución contractual.

**NOVENO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-**

La parte arrendadora está obligada a:

1. La devolución de la fianza a la parte arrendataria, según lo dispuesto en el pacto decimocuarto.
2. A comunicar al arrendatario la actualización de la renta anual conforme al I.P.C., acompañando Certificación del Instituto Nacional de Estadística acreditativa de la variación del citado Índice.
3. A la reparación y/o sustitución de los servicios comunes que dejaren de funcionar.

**DÉCIMO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.-** Serán causas de terminación del presente contrato de arrendamiento de vivienda, además de las legalmente establecidas y de las previstas en este contrato, las que expresamente se mencionan a continuación:

1. La falta de pago de una mensualidad, así como de las cantidades que, según contrato, corresponda satisfacer a la parte arrendataria.
2. La falta de pago del importe de la fianza.
3. Cuando en la vivienda arrendada no se destine al uso establecido en el objeto de este contrato, y que es la vivienda habitual y permanente del arrendatario.
4. El incumplimiento por ambas partes de las obligaciones que se asumen en este contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil, y en especial el incumplimiento por parte de la parte arrendataria de cualquiera de las obligaciones asumidas en el pacto Octavo del presente contrato.
5. La necesidad del ARRENDADOR de ocupar la vivienda arrendada a partir del primer año de celebración del contrato, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial (art. 9.3 Ley arrendamientos Urbanos). Dicha comunicación deberá hacerse con al menos dos meses 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.
6. En caso de haberse pactado entre las partes el reemplazo total o parcial de la obligación del pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble.
7. Cuando la vivienda arrendada no se destine a satisfacer las necesidades de vivienda del arrendatario, o en la misma se lleven a cabo actividades nocivas, molestas, peligrosas, insalubres o ilícitas.
8. Por habitar en la vivienda cualquier tipo de animales, incluso domésticos, salvo que hubieren sido expresamente autorizados por la propiedad.
9. Por causar molestias a los vecinos, y por haber requerido la presencia policial o de guardia urbana en al menos dos ocasiones por molestias a los vecinos ya sea por ruido, olores o conductas inapropiadas.

**DECIMOPRIMERO.- OBRAS.-** El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso concedido por escrito por el arrendado.

En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno. El permiso municipal será también de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso, obligándose a reponer los daños causados y a reponer a su costa el estado original de la vivienda.

Queda expresamente prohibido realizar obras en las fachadas exteriores del edificio, variar la pintura, o instalar elementos que modifiquen su estado y configuración arquitectónica.

El incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones derivadas en este pacto Decimoprimero dará lugar a la resolución del presente contrato de forma inmediata.

**DECIMOSEGUNDO.- CONSERVACIÓN.-** El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación de la finca y aceptarlas expresamente y se obliga a conservarla en perfecto estado para el uso al que se destina, compuesta de puertas, cerraduras, cristales, instalaciones de toda clase, y en igual estado y a plena satisfacción de la propiedad tendrá que devolverlo cuando finalice el contrato. En este sentido son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua y electricidad, e instalaciones sanitarias y de servicios, calentador, receptor interior de la antena TV, y en particular todos los desagües, atascos, arreglo de la cocina, fregaderos, lavaderos, y sus tuberías, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

Son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por todos los desperfectos que se produzcan en la vivienda arrendada como consecuencia del uso de la misma.

**DECIMOTERCERO.- SUMINISTROS.-** Los gastos de suministros de agua, electricidad y gas, serán de cuenta del arrendatario, así como el alta y la baja en los referidos suministros si ello fuese necesario.

La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario. El inmueble se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble. El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o algunos de los suministros de que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la propiedad y del administrador. Si se hubiere de efectuar alguna modificación, en las instalaciones particulares del inmueble arrendado, su costo será íntegramente a cargo del arrendatario, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trata, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deban realizarse, exigidas por la respectiva compañía suministradora.

Queda exenta la propiedad de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

En caso de que el ARRENDATARIO diera de baja alguno de los suministros de agua o electricidad, una vez finalizado el contrato, se penalizará con 400 euros, que podrán detraerse de la fianza.

**DECIMOCUARTO.- FIANZA.-** El arrendatario entrega en este acto de conformidad con el artículo 36 de la L.A.U. DOS mensualidades de la renta en concepto de FIANZA por importe de [ ] EUROS que responderán del pago de alquiler, de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales, de los importes por suministros no abonados, de la penalización del pacto tercero y/o del total importe de los daños ocasionados en el inmueble hasta donde alcance. La fianza se devolverá al arrendatario previa comprobación del estado de la vivienda al finalizar el contrato y en ningún caso podrá aplicarse por el arrendatario a mensualidades de renta no abonadas cuya obligación de pago el mismo ha asumido.

**DECIMOQUINTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.-**

Queda terminante prohibido que el arrendatario ceda el contrato o subarriende la vivienda, total o parcialmente, a terceros. La cesión o subarriendo, total o parcial, será causa de resolución contractual. El incumplimiento de dicha obligación dará lugar a la resolución contractual.

**DECIMOSEXTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.-** El arrendatario hace expresa renuncia a los derechos de tanteo y retracto recogidos en el artículo 25 de la LAU.

**DECIMOSÉPTIMO.- RENUNCIA A LA SUBROGACIÓN.-** De conformidad con el artículo 16.4 de la LAU no existirá derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario (En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica).

**DECIMOCTAVO.- JURISDICCIÓN.-** Las partes se someten a los Juzgados y Tribunales del partido judicial donde esté situado el inmueble y los superiores que le correspondan.

**DECIMONOVENO.- NOTIFICACIONES.-** A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato se designa la dirección que consta en el encabezamiento del contrato para el arrendador, y el de la vivienda que es objeto de arrendamiento para el arrendatario.

Asimismo, y a fin de facilitar las comunicaciones entre las partes se designan las siguientes direcciones de correo electrónico, siempre que se garantice la autenticidad del a comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

Por el arrendador: [ ]

Por el arrendatario: [ ]

Por el avalista: [ ]

**VIGÉSIMO.-** **AVALISTA**.- Se constituye en avalista o fiador personal y solidario de las obligaciones dimanantes de este contrato de arrendamiento, Doña [ ].

El avalista o fiador se obliga a pagar o cumplir todas y cada una de las obligaciones del arrendatario en caso de incumplimiento por parte de éste, incluyendo los gastos judiciales establecidos en el artículo 1827 del Código Civil.

Manifiesta el avalista o fiador que su obligación será vinculante tanto durante el periodo contractual como durante las sucesivas prórrogas que pudieran producirse, del tipo que sean e, incluso, para el caso de tácita reconducción.

El avalista o fiador renuncia en este acto al beneficio de orden y al derecho de excusión, así como al derecho de división para el caso de que se tuviere que adicionar nuevo fiador al contrato

 **VIGESIMOPRIMERO.- ACEPTACIÓN.-** Las partes aceptan el presente contrato así como sus correspondientes anexos y sus efectos jurídicos y se comprometen a su cumplimiento de buena fe.

**En [ ] a [ ] de [ ]**

**EL ARRENDADOR**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[ ]

**EL ARRENDATARIO**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[ ]

**EL AVALISTA O FIADOR**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[ ]

ANEXO 1 FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO DE LA VIVIENDA