

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA

REUNIDOS

De una parte Don, mayor de edad, casado, en régimen económico de, de profesión, vecino de la ciudad, con domicilio en la calle y con D.N.I. n.º, en adelante arrendador.

Y de otra don, mayor de edad, casado, en régimen económico de, de profesión, vecino de la ciudad, con domicilio en la calle y con D.N.I. n.º, en adelante arrendatario.

COMPARECEN

Ambos en su propio nombre y representación, reconociéndose en este acto mutuamente capacidad suficiente para el otorgamiento de este contrato y en su virtud

MANIFIESTAN

Que Don es propietario de la finca urbana que luego se describirá y Don.....desea arrendar la referida finca para, a cuyo objeto formalizan un contrato de arrendamiento urbano de conformidad a las prevenciones de la Ley de Arrendamiento Urbanos de 1994 y en base a las siguientes estipulaciones y sobre la siguiente FINCA URBANA:

Vivienda sita en la planta piso de la escalera de la calle n.º de la población de

Tiene una superficie de metros cuadrados.

Linda: al Norte, al Sur al Este; al Oeste.....

Tiene un coeficiente de participación en los elementos comunes del inmueble de

Referencia catastral n.º

Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de al Tomo Libro Folio página Inscripción

Les pertenece a título de dominio en virtud de la compra que de la misma efectuó a Don en fecha según es de ver en la inscripción n.º de la finca, al folio de éste mismo Libro y Tomo. La finca se encuentra libre de arrendamientos y cargas.

El presente contrato no es de adhesión y ha sido pactado por ambas partes de forma expresa y detallada, sin suscripción general del mismo, sino previa negociación particular de la diferentes estipulaciones y pactos que conforman el mismo.

CLÁUSULAS

PRIMERA. Don cede en arrendamiento a don la vivienda descrita más arriba, libre de cargas y ocupantes.

El arrendatario utilizará el inmueble como vivienda, estableciendo en él su domicilio, y declara conocer desde este momento su uso, extensión, características y servicios comunes y privados.

SEGUNDA. El contrato de arrendamiento del inmueble descrito en el presente contrato tendrá una duración de años a contar desde el día del mes de del presente año y por el precio de euros cada

mes, pagaderos por meses anticipados y con sujeción a las demás condiciones generales que se pactan en el presente contrato.

TERCERA. El plazo de duración del presente contrato es el de....., y comenzará a regir en el día de la fecha del mismo.

CUARTA. En el supuesto de que antes de que finalizara el plazo estipulado en el contrato, el arrendatario desistiera del mismo, deberá preavisar al arrendador con una antelación mínima de dos meses y le indemnizará con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. El período de tiempo inferior a un año dará lugar a la parte proporcional de la indemnización.

QUINTA. Conviene las partes que una vez transcurridos los cinco primeros años de duración del contrato, si la vivienda se enajenara a terceras personas, se extinguirá el presente contrato de arrendamiento.

El objeto de este contrato se alquila exclusivamente para el destino a vivienda permanente del arrendatario, no pudiendo instalar en él, comercio, industria, ni siquiera manual, ni oficina o despacho profesional.

SEXTA. Es objeto del arrendamiento, exclusivamente, la superficie situada dentro de las paredes de la vivienda y los anexos siguientes:

.....,

.....,

quedando especialmente excluida la fachada, partes laterales de la entrada, azotea y vestíbulo de la escalera.

En consecuencia, el arrendamiento a que este contrato se refiere, no dará derecho a entrar ni usar la azotea o terrado de la finca.

SÉPTIMA. El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación de la vivienda y aceptarlas expresamente, y se obliga a conservarla en perfecto estado.

OCTAVA. La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario.

La vivienda se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de que está dotado el inmueble.

El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras, alguno o todos los suministros de que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la propiedad y del Administrador.

NOVENA. 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, gas, electricidad, calefacción, cocina, baño, bidet, grifos, retretes, lavabos, calentador, antena de televisión, y en particular todos los desagües, atascos, arreglo de la cocina, fregaderos, lavaderos, aire acondicionado, y sus tuberías, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

DÉCIMA. De no existir suministro de agua directa mediante contadores divisionarios o individuales queda autorizada la propiedad, o el Administrador para proceder a tal instalación, firmando en nombre del arrendatario cuantos documentos sean precisos para ello, obligándole éste a formalizar la correspondiente póliza de alta, adquiriendo por su cuenta el contador respectivo. Caso de demorar el arrendatario dicha contratación, desde ahora faculta a la propiedad, o al Administrador, para que en su nombre y a su cargo, pueda concertarla, teniendo el carácter, dicha instalación, de obra de mejora, a todos sus efectos.

UNDÉCIMA. El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la propiedad y al Administrador, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivados de instalaciones para servicios y suministros de la vivienda arrendada.

DUODÉCIMA. El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso por escrito de la propiedad o del Administrador. En todo caso, las obras si 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.

DÉCIMO-TERCERA. Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas, se acomodará cada año a la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo que le sustituya), aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al período de revisión.

Para la aplicación de la primera actualización se tomará como mes de referencia el de....., y para las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

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. En ningún caso, la demora de aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

DÉCIMO-CUARTA. Independientemente de la renta pactada, serán a cargo del arrendatario los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios si los tuviere.

De su importe anual resulta que el coste mensual de los gastos y servicios a los que se refiere el apartado anterior, en la fecha de celebración del presente contrato es el siguiente:

Servicio de portería

Gastos generales

Impuestos

Tasa de Recogida de Basuras

Otros

Dichos gastos, se actualizarán anualmente repercutiendo al arrendatario las variaciones que se produzcan y se señalarán en concepto aparte de la renta, pero integrados en el recibo del alquiler.

DÉCIMO-QUINTA. De no existir servicio de portería, consejería o de limpieza el arrendatario procederá, cuando por turno le corresponda, y según hayan acordado los vecinos de la finca, a la limpieza de la escalera y vestíbulo y demás elementos comunes.

Las viviendas situadas en la planta baja, con la puerta directa a la calle, tendrán a su cargo la limpieza de la acera, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales vigentes.

DÉCIMO-SEXTA. El arrendatario entrega en este acto la suma de EUROS en concepto de fianza, cantidad equivalente a una mensualidad de renta. Transcurridos cinco años de vigencia del contrato la fianza se actualizará anualmente, acomodándola al importe de la renta que se perciba.

La fianza se depositará en, y será devuelta al que la prestó al finalizar el contrato dentro del mes siguiente al día en que se devuelvan las llaves al propietario, si la misma no tuviera que aplicarse a los desperfectos que haya ocasionado el arrendatario.

DÉCIMO-SÉPTIMA. El arrendatario además se obliga:

- a) Al pago de la renta, aumentos e incrementos legales y de los gastos y servicios de la finca, por adelantado en el domicilio del Administrador, dentro de los siete primeros días de cada período natural acordado, sin que dicha domiciliación pueda quedar nunca desvirtuada por cualquier práctica en contra. De pasarse al cobro el recibo, a abonar el premio de cobranza correspondiente. Y en caso de efectuarse dicho cobro por domiciliación bancaria, al pago de cualquier gasto o canon que por tal gestión o en su caso devolución, se establezca por entidad bancaria o Caja de Ahorros.
- b) A satisfacer los gastos derivados del presente contrato, tales como timbre, gestión, registro, honorarios del Administrador por su formalización y tramitación, así como la totalidad de los que por cualquier causa se ocasionaren por razón de sus prórrogas.
- c) A abonar el coste de las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.
- d) A satisfacer cuantos incrementos puedan sobrevenir como consecuencia de nuevos tributos así como por aumentos en las bases o en los tipos impositivos de los impuestos, contribuciones, arbitrios, tasas y cualquier otro impuesto, servicios y suministros que graven a la propiedad.
- e) A no ceder, subrogar, traspasar o subarrendar total o parcialmente la vivienda objeto de este contrato, ni destinarla total o parcialmente a hospedaje.
- f) A no tener o manipular en la vivienda materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.
- g) A poner en conocimiento del arrendador en el plazo más breve posible, la necesidad de llevar a cabo las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.
- h) A permitir el acceso a la vivienda, al propietario, al 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.
- i) De existir el servicio de ascensor, a utilizarlo conforme a la normativa de aparatos elevadores y a las demás disposiciones que se dicten.

DÉCIMO-OCTAVA. El arrendatario renuncia al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre la finca arrendada.

DÉCIMO-NOVENA. En caso de hallarse esta vivienda integrada en un inmueble en Régimen de Comunidad en Propiedad Horizontal, el arrendatario se obliga a cumplir en todo momento las normas estatutarias y reglamentarias que la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezca, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

VIGÉSIMA. Manifiesta el arrendatario que juntamente con él convivirán en la vivienda las siguientes personas:

...

VIGÉSIMO-PRIMERA. A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato, se designa como domicilio del arrendador el que figura en el encabezamiento y del arrendatario, el de la vivienda arrendada.

VIGÉSIMO-SEGUNDA. Para todos los conflictos que puedan surgir en la interpretación, aplicación, efectos e incumplimiento de este contrato por las partes se someten los contratantes a la Jurisdicción de los Tribunales del lugar en que se halla la finca.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, firman arrendador y arrendatario el presente contrato que consta de folios, y que se suscribe en cada hoja de los dos ejemplares idénticos que se otorgan mutuamente en el lugar y fecha del encabezamiento.

En , a de de 200.....

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR