

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Contrato de arrendamiento de vivienda sita en el piso xxxxxxxx del número xx de la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx de xxxxxxxxxxxx, con Referencia Catastral número xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

En xxxxxx, a xx de xxxxxxxx de 2.009.

REUNIDOS: Como Arrendador "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" con C.I.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx y domicilio en xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, representada por D. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con D.N.I. Xxxxxxxxxxxxxxxxxx, y como Arrendatario, D. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con D.N.I. xx.xxx.xxx-x, actuando en su propio nombre, contratan el arrendamiento de la citada vivienda por el tiempo de cinco años y precio de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx cada AÑO, pagaderos por meses adelantados y en las condiciones descritas a continuación.

CONDICIONES

1.- DURACIÓN DEL CONTRATO.

El plazo de duración del presente contrato es de cinco años, sin perjuicio del derecho del Arrendatario a la prórroga del mismo conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la L.A.U. vigente, y comenzará a regir el día de la fecha del mismo.

Si el Arrendatario diese por finalizado el presente contrato, deberá comunicárselo por escrito con tres meses de antelación al Arrendador.

En todo caso, el Arrendatario deberá abonar el primer año de arrendamiento completo.

2.- DESTINO.

El piso objeto de este contrato se desinará exclusivamente para vivienda permanente del Arrendatario, no pudiendo instalar en él, comercio, industria, ni siquiera manual, ni oficina o despacho profesional, ni destinarla a hospedaje.

El incumplimiento por el Arrendatario de esta obligación de destinar el Inmueble arrendado solamente a vivienda habitual y permanente, facultará al Arrendador para resolver el contrato de arrendamiento.

3.- OBJETO.

3.1.- Es objeto del arrendamiento exclusivamente, la superficie situada dentro de las paredes de la vivienda, quedando especialmente excluida la fachada y azotea.

3.2.- El Arrendatario declara conocer y aceptar las características y estado de conservación de la vivienda, que ha examinado previamente, y en especial sus condiciones de habitabilidad e idoneidad para servir al destino pactado.

Asimismo ha comprobado que todas las instalaciones y enseres funcionan correctamente.

Reconoce el Arrendatario recibir en perfecto estado la vivienda y se obliga a su devolución en igual estado, siendo de su exclusiva cuenta la reparación de todos los desperfectos y deterioros que en la misma y/o en sus instalaciones se ocasionen durante la vigencia del presente contrato.

4.- RENTA.

4.1.- Renta inicial. Se estipula en xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx al AÑO, a razón de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx MENSUALES, pagaderos por meses anticipados.

4.2.- Forma de pago. El pago de la renta y de cuantas obligaciones económicas se deriven de este contrato, se efectuará en el domicilio del Arrendador, dentro de los siete primeros días de cada mes, sin necesidad de requerimiento previo de pago. El pago se realizará por meses completos, cualquiera que sea el día que el Arrendatario abandone la vivienda.

Con el fin de facilitar las operaciones de pago y cobro, ambas partes convienen que los pagos mencionados se efectúen mediante la presentación al cobro por el Arrendador de los correspondientes recibos en la siguiente cuenta de que es titular el Arrendatario: xxxx-xxxx-xx-xxxxxxxxx.

Ambas partes reiteran, en cualquier caso, la prelación que ha de tener el párrafo primero del presente pacto respecto de cualquier duda o divergencia que, en el futuro, pudiere surgir respecto a la interpretación del domicilio de pago de las obligaciones económicas derivadas del contrato.

4.3.- Actualización de Renta. Las partes contratantes convienen que durante el plazo pactado en este contrato o sus prórrogas, la renta se acomodará cada año a las variaciones porcentuales experimentadas por el Índice General de Precios de Consumo (IPC) que fije el Instituto Nacional de Estadística. Esta acomodación se hará modificando en cada vencimiento anual la renta total que satisfaga en ese momento el Arrendatario en la misma proporción que haya variado el citado índice

durante el período anterior de doce meses.

Si en el futuro no fuera el Índice General de Precios de Consumo el válido para la regulación del aumento o disminución de la renta, regirá el que disponga la Administración.

Para el supuesto de que, llegada la fecha en que pueda producirse la revisión de renta, no se hubieren publicado los índices definitivos, podrán aplicarse los provisionales si se conociesen, procediendo a hacer las oportunas rectificaciones cuando aquellos otros fueren conocidos.

En todo caso, los efectos de la revisión de la renta se producirán desde la fecha en que correspondiere efectuarla, viniendo obligado el Arrendatario a satisfacer el aumento que corresponda desde dicha fecha en el primer recibo de renta posterior a la notificación del aumento.

5.- SERVICIOS INDIVIDUALES.

El coste de la contratación, instalación en su caso, mantenimiento y sustitución de los contadores de suministros de agua, electricidad, gas, teléfono, etc. son de cargo exclusivo del Arrendatario.

Los consumos realizados de los mencionados servicios serán abonados por el Arrendatario directamente a las respectivas compañías suministradoras.

6.- GASTOS GENERALES PARA EL ADECUADO SOSTENIMIENTO DEL INMUEBLE.

Serán por cuenta del Arrendatario los gastos de limpieza e iluminación de escaleras, en concepto de Comunidad General. La cuota actual de Comunidad asciende a xxxxxxxxxxxx euros al mes.

7.- REPERCUSIÓN Y PAGO CUOTA IBI.

7.1.- El Arrendatario se obliga a satisfacer la cuota íntegra del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) que grava la vivienda arrendada.

7.2.- En el caso de que la vivienda arrendada no tuviese individualizado el impuesto por girar éste sobre todo el edificio, el Arrendatario habrá de satisfacer la cantidad proporcional al coeficiente de reparto por su superficie que se le asigna en la cláusula 16ª.

7.3.- La obligación de pago nace para el Arrendatario desde que el Impuesto se pone al cobro por parte del Ayuntamiento de Vigo o la Autoridad que en su momento proceda (actualmente en el mes de Octubre).

7.4.- La cuota actual de dicho Impuesto que corresponde a la vivienda arrendada es de xxx,xx euros al AÑO.

7.5.- En el supuesto de que se suprima el IBI será repercutible por el Arrendatario cualquier otro Impuesto o tributo que grave a la propiedad urbana.

8.- TASA DE BASURA O DE RESIDUOS.

8.1.- El Arrendatario queda obligado al pago de la Tasa de Recogida de Basuras en su totalidad, por tratarse de servicios que realiza el Municipio en beneficio exclusivo del usuario. Mientras sea responsable subsidiaria o solidariamente de su pago el propietario, dicha cantidad podrá ser percibida por éste de aquél, independientemente de la renta pactada, e íntegramente en concepto aparte, pero en el recibo del alquiler.

8.2.- Igualmente queda obligado el Arrendatario a satisfacer cualquier tasa, tributo o similar, de índole estatal, autonómica o local por recogida o eliminación de residuos urbanos, que se gire a la propiedad por razón del inmueble objeto del arrendamiento.

9.- REPARACIONES DOMÉSTICAS.

Son de cuenta del Arrendatario los gastos de conservación, entretenimiento, reparación y sustitución en su caso de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, cocina, baño, bidé, waters, lavabos, calentador, 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.

10.- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

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

El Arrendatario se obliga a contratar y mantener en vigencia, a su costa, durante el plazo de duración de este contrato, una póliza de seguro de Responsabilidad Civil que cubra el riesgo de daños y perjuicios que puedan ocasionarse a personas y cosas, e incluso al propio Inmueble, como consecuencia de actos u omisiones del Arrendatario o personas que de él traigan causa en el uso de la vivienda.

Caso de incumplimiento de esta obligación, el Arrendador podrá contratar él mismo la póliza de

seguro, cuyas primas serán cargadas en el recibo del alquiler.

11.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.

El Arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso por escrito de la Propiedad o del Administrador. Tampoco podrá sustituir sin dicha autorización los marcos y cristales que dan a las fachadas, ni los pavimentos y revestimientos cerámicos de las paredes. En todo caso, las obras que se autoricen 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.

12.- MODIFICACION DE SERVICIOS.

El Arrendador queda facultado para modificar por sí solo, sin necesidad de consentimiento del Arrendatario, los servicios y suministros generales de los que disponga el edificio donde radica la vivienda arrendada.

13.- FIANZA.

Para responder no sólo del pago de la renta estipulada, sino también del cumplimiento exacto de todas las obligaciones que este contrato le impone, y de los daños que, en su caso, pudiera ocasionar en la vivienda arrendada, el Arrendatario deposita en este acto fianza por cantidad de xxxxxxxxxxxx euros.

14.- DEVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA.

14.1.- En el momento de la finalización de la vigencia o de la resolución por cualquier causa del presente contrato, el Arrendatario devolverá al Arrendador la vivienda arrendada y sus instalaciones en buen estado.

14.2.- Las instalaciones de agua, electricidad, etc. que hubiere instalado el Arrendatario, deberán permanecer en el local sin derecho a ser retiradas por el Arrendatario, a no ser que así lo exigiere el Arrendador.

14.3.- En ninguno de estos supuestos el Arrendatario tendrá derecho a indemnización alguna por las mejoras o instalaciones que hubiere efectuado.

15.- PENALIZACIÓN POR RETRASO EN LA DEVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA.

El Arrendatario está obligado a desalojar la vivienda, dejándola libre, vacua y expedita a disposición de la propiedad, y a comparecer en el domicilio del Arrendador a entregar las llaves en señal de su desalojo llegado el vencimiento del plazo pactado o producida la resolución del contrato por cualquier otra causa. Si no lo hiciere así puntualmente, incurrirá el Arrendatario en la pena siguiente, que será independiente del ejercicio por la propiedad de las acciones precisas para obtener el desalojo forzoso, y que consistirá en la obligación de abonar a la propiedad por cada día de demora en el desalojo y entrega de llaves, una indemnización equivalente al triple de la treintava parte del último alquiler mensual devengado.

16.- COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN.

En tanto que el inmueble en donde se ubica el local arrendado esté sometido al régimen de propiedad vertical las partes convienen de mutuo acuerdo que el coeficiente de participación de la vivienda arrendada es del x,xx% (xxx m2 sobre un total de x.xxx m2), proporcional a su superficie, a los efectos del cálculo de las repercusiones de servicios y suministros, IBI, obras o cualesquiera otros conceptos repercutibles por vía contractual o legal, no individualizables.

En el caso de producirse la división horizontal del edificio el coeficiente que a tal efecto se señale a esta vivienda sustituirá al fijado en este contrato.

17.- DESIGNACIÓN DE DOMICILIO.

A efectos de notificaciones, o de emplazamientos judiciales, y en general, toda comunicación o requerimiento que hayan de oír las partes en relación con el presente contrato, se tomará como domicilio del Arrendador el señalado en la comparecencia, y como domicilio del Arrendatario la vivienda arrendada.

Cualquier cambio en el domicilio por cualquiera de las partes se ha de notificar al otro por escrito.

18.- GASTOS DE ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO.

Este contrato podrá ser elevado a Escritura Pública, con finalidad de proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad, a instancia de cualquiera de las partes.

En tal caso, los gastos que ello conlleve, incluidos los fiscales, correrán a cargo de la parte instante.

19.- ACCESO A LA VIVIENDA.

El Arrendatario autoriza al Arrendador, o a cualquier persona apoderada o designada por el Arrendador para tal fin, a entrar en la vivienda arrendada cuantas veces lo requiera para inspeccionar el exacto cumplimiento de todos los términos del presente Contrato, con un preaviso mínimo de 48 horas.

Asimismo, el Arrendatario permitirá el acceso o paso por la vivienda arrendada a las personas autorizadas, sin comunicación previa, en casos de urgencia o fuerza mayor para proceder a reparaciones urgentes o adoptar las medidas que fueren necesarias.

20.- RENUNCIA A DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

El Arrendatario, con expresa renuncia a los dispuesto en el artículo 25 de la L.A.U. se conviene que en el caso de venta de la vivienda arrendada no tendrá el Arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma.

Queda exenta la Propiedad de obligación de notificar fehacientemente la venta al Arrendatario.

21.- RESOLUCIÓN POR RUINA.

Será causa de resolución de este contrato la ruina del inmueble declarada en expediente administrativo y también la pérdida o destrucción del inmueble considerándose como tal la necesidad de realizar obras de reparación que tengan un coste igual o superior al 50% del valor de la construcción sin contar el valor del suelo.

22.- RESOLUCIÓN POR EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Será causa de resolución de este contrato la expropiación forzosa del Inmueble dispuesta por la Administración competente.

23.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Además del incumplimiento de las obligaciones pactadas, serán causas de resolución del arrendamiento las previstas en la actual Ley de Arrendamientos Urbanos.

24.- GARANTÍA COMPLEMENTARIA.

El Arrendatario entrega al Arrendador Aval Bancario por importe de xxxxxxxxxxxxxxxx euros, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones económicas a cargo del Arrendatario dimanantes del presente contrato.

25.- IMPUESTOS.

Este arrendamiento está sujeto a lo dispuesto en la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, a cargo del Arrendatario.

26.- El Arrendatario manifiesta a todos los efectos que ha dispuesto antes de la firma de este contrato del tiempo necesario para su completo y detallado estudio y examen, y que ha podido negociar con el Arrendador todas y cada una de las cláusulas que lo integran, cuyas consecuencias conoce, asume y acepta.

Así, de común acuerdo firman este documento en todas y cada una de sus páginas, por duplicado en el lugar y fecha arriba indicados.