

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Granada, a __ de _____ de _____.

REUNIDOS

De una parte, _____, mayor de edad, con D.N.I. _____, y _____, mayor de edad, con D.N.I. _____, vecinos de _____ con domicilio en _____, actuando en nombre propio como propietarios y ARRENDADORES de la vivienda, trastero y garaje objeto del presente contrato

Y de la otra, D. _____, mayor de edad, con D.N.I. _____, vecino de _____, con domicilio en calle _____, actuando en nombre propio como ARRENDATARIO

EXPONEN

PRIMERO.- Que _____ y _____ son propietarios de la finca urbana sita en HÍJAR (LAS GABIAS), en la calle ISLAS Nº 2, ESCALERA 2, PISO __, PUERTA __ con un trastero anexo identificado con el Nº __ inscritos ambos en el Registro de la Propiedad de Santa Fe en el tomo __, libro __, folio __, finca __, así como del garaje identificado con el Nº __, situado en el mismo edificio en que se halla la finca, inscrito en el Registro de la Propiedad de Santa Fe, tomo __, libro __, folio __, finca __. A fecha de la firma del presente contrato aún se desconoce la referencia catastral tal y como está indicado en el correspondiente apartado del contrato de compra-venta de la finca, aunque el arrendador se compromete a facilitar dicha información en la mayor brevedad posible en cuanto ésta sea de dominio público.

SEGUNDO.- Que interesando a D. _____ arrendar dicho inmueble para satisfacer su necesidad permanente de vivienda, y previas conversaciones mantenidas al efecto, ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, de conformidad con las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Legislación aplicable.

El presente contrato se regirá por lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) y por lo establecido en este contrato.

En defecto de norma o pacto expreso, se regirá por lo previsto en el Código Civil.

El arrendatario hace expresa y formal renuncia a todos los beneficios y derechos especiales que le concede la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y que, teniendo el carácter de renunciables, no se le reconozcan expresamente en el presente contrato.

SEGUNDA.- Objeto.

Es objeto de este arrendamiento la finca urbana sita en HÍJAR (LAS GABIAS), en la calle ISLAS N° 2, ESCALERA 2, PISO __, PUERTA __. Cuenta con una superficie construida de 50,54 m². Consta de cocina, salón-comedor, dos dormitorios y un baño. Fue adquirida por los arrendadores mediante compraventa en escritura autorizada por el Notario de Armilla, D. JUAN BERMÚDEZ SERRANO, en fecha 19 de marzo de 2007.

Se encuentra libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes, y al corriente en el pago de impuestos, según declaran los arrendadores bajo su personal responsabilidad.

Juntamente con la vivienda se arrienda el garaje N° __ y el trastero N° __ que ésta tiene como dependencias, comprometiéndose el arrendatario a conservarlos en el estado que los recibe, en los mismos términos que la propia finca arrendada. Ambas dependencias se entienden incluidas en el todo de la finca arrendada a todos los efectos de este contrato.

El arrendatario declara conocer y aceptar el estado de la vivienda, anejos y bienes muebles, recibéndolos en perfecto estado de conservación y con plena habitabilidad e idoneidad para servir al destino de vivienda permanente pactado en el presente contrato. Dichos bienes muebles se señalan en el inventario, firmado por ambas partes, que se adjunta al presente documento, como parte integrante del contrato.

TERCERA.- Destino.

La finca objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario y su familia, excluyendo la posibilidad de instalar en ella o en parte de ella, comercio, industria, despacho profesional, oficina, hospedaje o cualquier otra actividad distinta del fin para el cual se arrienda.

Será causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización escrita de la propiedad, así como la realización de cualquier actividad que pueda resultar molesta, insalubre, nociva, peligrosa y/o ilícita.

CUARTA.- Duración del contrato.

El plazo de duración de este contrato es de UN AÑO, a contar desde el otorgamiento del presente contrato, prorrogable, a voluntad del arrendatario, por periodos anuales sucesivos hasta un periodo de cinco años en total, conforme al régimen previsto en el artículo 9 de la LAU.

De conformidad con el artículo 10 de la LAU, una vez transcurrido este plazo de cinco años, si ninguna de las partes notifica a la otra, al menos con un mes de antelación, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste a los arrendadores con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen establecido en el presente contrato.

Finalizada la duración pactada y, en su caso, la de las prórrogas sucesivas, el arrendatario deberá abandonar el inmueble, sin necesidad de requerimiento expreso de los arrendadores, dejándolo en el mismo estado que tenía cuando lo ocupó, con la excepción del desgaste normal derivado del uso habitual de la vivienda.

En cualquier caso, si el arrendatario quisiera desistir del cumplimiento total del contrato deberá éste avisar a los arrendadores con una antelación mínima de dos meses e indemnizar al mismo con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferior a un año, darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

QUINTA.- Renta.

La renta anual será de 4.800 EUROS, a pagar en plazos mensuales de 400 Euros, por adelantado y dentro de los SIETE primeros días de cada mes.

El abono de la renta deberá hacerse efectivo por los arrendatarios mediante transferencia bancaria, a la cuenta 3023 0089 __ _____ de la CAJA RURAL DE GRANADA de la que son titulares los arrendadores, indicando como concepto “RENTA ALQUILER”.

El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta salvo prueba en contrario.

El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado aunque ellos no fuesen preceptivos.

SEXTA.- Revisión de la renta.

La renta será revisada anualmente de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de 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.

Publicado el índice correspondiente al mes de la actualización, los arrendadores comunicarán al arrendatario de forma fehaciente su voluntad de actualizar la renta conforme a lo establecido legalmente, expresando la cantidad en que se fija la renta revisada, y adjuntando certificación del Instituto Nacional de Estadística.

La base sobre la que se efectuará la citada revisión será la renta que se pague el mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión.

SÉPTIMA.- Gastos.

Serán de cuenta de los arrendadores los gastos correspondientes al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) así como la tasa de recogida de basuras.

Contrariamente, serán de cuenta del arrendatario los gastos correspondientes a la cuota de la Comunidad de Propietarios que se giren sobre la vivienda arrendada (estimada, a fecha del presente contrato, en 36,23 € mensuales), así como el gasto por consumo, instalación, reparación, contratación o ampliación de los servicios y suministros de agua,

luz y teléfono, o cualquier otro susceptible de ser individualizado por medio de contador. A tal efecto, el arrendatario se compromete a dar de alta a su nombre tales servicios en las respectivas compañías suministradoras.

OCTAVA.- Intereses de demora.

En caso de impago de rentas o de las cantidades pactadas en este contrato y cuyo abono son a cargo del arrendatario, se establece que dichos impagos, si se produjeran, devengarán un interés equivalente al interés legal del dinero incrementado en tres puntos porcentuales.

NOVENA.- Fianza.

A la firma del presente contrato el arrendatario hace entrega a los arrendadores de la cantidad de 800 Euros correspondientes al importe de dos mensualidades de renta, una en concepto de fianza legal arrendaticia conforme establece el artículo 36.1 de la LAU, y otra en concepto de fianza por los bienes muebles que acompañan a la finca.

Esta cantidad queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir el arrendatario con los arrendadores por deterioros que se produzcan en el inmueble, anejos o bienes muebles (salvo los que hayan podido acaecer como consecuencia del uso normal), impago de rentas o cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia que establece en el presente contrato.

Le será devuelta al arrendatario a la finalización del arriendo previa la constatación por parte de los arrendadores de que la finca se haya en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior.

DÉCIMA.- Conservación, mejora, obras y habitabilidad.

En todas estas materias, las partes se remiten a lo establecido en los artículos 21, 22, 23, 24 y 26 de la LAU.

Queda prohibida la realización de cualquier obra sin previa autorización escrita de la propiedad, aunque no se altere la configuración de la vivienda ni la resistencia de los materiales en ella empleados.

Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reintegro alguno. Serán de cuenta del arrendatario las pequeñas reparaciones que se deban realizar para mantener la vivienda en estado de servir al uso al que se destina.

El arrendatario declara encontrar el piso en estado de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación.

Asume la obligación de entregar la vivienda al término del arriendo, en las mismas condiciones en las que se lo encontró; sin otros desperfectos que los propios del uso normal de la vivienda conforme al fin descrito en el presente contrato.

El arrendatario se obliga a permitir el acceso al piso, al propietario y a las personas y/o profesionales designados por el mismo para la inspección y comprobación del estado de la vivienda y sus elementos así como en su caso para la realización de cualquier tipo de obra o reparación que pudiera ser necesario llevar a cabo tanto en la vivienda arrendada como del edificio del que forma parte.

UNDÉCIMA.- Derecho de adquisición preferente.

En caso de venta de la finca arrendada, el arrendatario dispondrá del derecho de adquisición preferente de la forma y en las condiciones establecidas en el artículo 25 de la LAU.

DUODÉCIMA.- Cesión y subarriendo.

Será aplicable el régimen establecido en el artículo 8 de la LAU.

DECIMOTERCERA.- Comunidad de Propietarios.

El arrendatario se compromete a cumplir y manifiesta conocer y aceptar lo dispuesto por los Estatutos y normas, adjuntos con el presente contrato, referentes al funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada.

DECIMOCUARTA.- Responsabilidad.

Además de las causas que se mencionan en los artículos 27 y 28 de la LAU, conforme a lo establecido en el artículo 1.124 del Código Civil se establece expresamente que el arrendatario no podrá introducir animales en la vivienda, a excepción de perros lazarillo que sí serán admitidos, pues ello llevará a la resolución del contrato, o a la exigencia de cumplir lo pactado, según decisión unilateral de los arrendadores. Además se considerará incumplimiento todo aquello que el arrendatario haga en contra de lo dispuesto por los Estatutos o normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada.

El arrendatario será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, aún siendo estos ocasionales, a efectos de la posible indemnización que por daños y perjuicios de los mismos pueda derivarse tanto a los efectos del párrafo anterior, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

DECIMOQUINTA.- Formalización.

A instancia de cualquiera de las partes este contrato podrá ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad. Los gastos y derechos que se deriven de esta actuación serán de cuenta de la parte que solicite la formalización, repartiéndose a partes iguales si interesara a ambas partes.

DECIMOSEXTA.- Jurisdicción de los Tribunales.

Para cualquier problema que pudiera suscitarse acerca del cumplimiento de este contrato, se someten ambas partes a la Jurisdicción de los Tribunales de Granada, renunciando expresamente al fuero propio.

Leído el presente documento por ambas partes, y estando conformes con su contenido, lo firman por duplicado en todas las páginas en el lugar y fecha reseñadas en el encabezamiento.

LOS ARRENDADORES

EL ARRENDATARIO