

ARIZA

@administraciones

su comunidad  en su casa

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En....., a.... de..... de 2.00.

SE REUNEN de una parte, D., con D.N.I., como ARRENDADOR, y de otra parte, D. como ARRENDATARIO, con D.N.I.

INTERVIENEN, ambos en nombre propio, el primero como arrendador y el segundo como arrendatario.

EXPONEN: Que reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato, ambas partes lo llevan a efecto de acuerdo con la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, con sujeción a las siguientes

C O N D I C I O N E S

1º OBJETO DEL CONTRATO.- Es objeto de este contrato el arrendamiento de la vivienda situada en Almería, calle..... nº..... piso..... y que consta de habitaciones y con superficie aproximada de..... siendo todo ello conocido por la parte arrendataria.

2º CAUSA Y NATURALEZA DEL CONTRATO.- Se hace constar por el arrendatario que carece de una vivienda para cubrir tal necesidad primordial. Por ello, es su intención fijar su domicilio habitual en la vivienda objeto de este contrato.

Por lo expuesto, la regulación del contrato, al ser de vivienda, ser la prevista en el Título II de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, que establece las normas que rigen el contrato de arrendamiento de vivienda.

3º DURACION DEL CONTRATO.- El presente contrato tendrá una duración de..... años. De todas formas, ambas partes conocen la obligación por parte del arrendador de prorrogar su vigencia hasta un mínimo de CINCO AÑOS, desde esta fecha.

Transcurrido el plazo de cinco años, si ninguna de las partes notifica a la otra su decisión de darlo por resuelto, con un mes de antelación a la fecha del vencimiento, se prorrogar por otro año, y así, hasta tres. Esta condición no puede ser renunciada o suprimida.

4° PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.- Se estipula la renta en la cantidad de euros anuales, pagaderos por meses anticipados, a razón de euros cada uno, dentro de los primeros diez días de cada mes.

El pago del precio del arrendamiento se realizará de la siguiente forma:.....
.....

No podrá servir de excusa al arrendatario el hecho de que, por mayor comodidad, se le presente el recibo al cobro, para por ello, no obstante, seguirá subsistiendo la obligación de abonarlo en el lugar indicado, en los sucesivos meses.

5° ACTUALIZACION DE LA RENTA.- De acuerdo con el artículo 18 de la vigente LAU, las partes convienen y aceptan que la renta pactada sea actualizada, disminuyéndose o incrementándose, en la misma proporción que el Índice General de Precios al Consumo (Conjunto Nacional). De esta forma, cada año de vigencia de este contrato, se revisará la renta por el IPC.

La actualización se practicará aplicando a la renta vigente la variación porcentual correspondiente a los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como base el índice correspondiente al último mes publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

A los efectos de notificación y constancia, el arrendador, en el recibo anterior al que proceda la revisión de la renta, comunicará el porcentaje y cuantía del aumento, haciendo referencia al último Boletín Oficial del Instituto Nacional de Estadística en el que se haya publicado, en el día de la fecha en que procediera el aumento, o con certificado de este Organismo.

6° USO DE LA VIVIENDA ARRENDADA.- La vivienda objeto de este contrato la destinará el arrendatario a su residencia habitual y permanente, entendiéndose por ésta la que constituye su domicilio, sin que pueda darle un uso distinto al expresado, o que la habite más de una familia, dando a sus dependencias el destino normal para el que fueron arrendadas y quedándole expresamente prohibido ejercer en dicha vivienda cualquier actividad de comercio, industria o profesión colegiada, a excepción de mediar autorización expresa del arrendador, debiéndose hacer constar en este contrato a los efectos procedentes.

7° USOS DE BUENA VECINDAD Y DE POLICIA URBANA.- Queda obligado el arrendatario a observar los usos de buena vecindad y de policía urbana, debiendo abstenerse de causar molestias a los vecinos, tener animales en la vivienda objeto de este arrendamiento, así como poner en funcionamiento aparatos productores de música o ruido en horas que alteren el descanso de la vecindad.

8° PROHIBICIONES.- El arrendatario no podrá realizar en la vivienda obras que modifiquen su configuración, o que puedan debilitar su seguridad, o afecten a elementos comunes. La vivienda no podrá ser cedida o subarrendada sin el consentimiento escrito del arrendador.

9° CONSERVACION DE LA VIVIENDA.- El arrendador queda obligado a mantener la vivienda y sus instalaciones o servicios en estado de habitabilidad, para servir al uso convenido, por lo que tales gastos serán de su exclusiva cuenta. (La presente condición no puede ser suprimida o renunciada, por imperativo legal).

Las reparaciones que sean necesarias por el uso ordinario y que tengan la consideración de "pequeñas reparaciones", serán de exclusiva cuenta del arrendatario. A tal fin se pacta que las que no excedan de media mensualidad de renta, serán calificadas como pequeñas reparaciones. Igualmente, las reparaciones que sean consecuencia de un daño doloso o mal uso de la cosa arrendada, serán de la exclusiva cuenta del arrendatario.

El arrendatario se obliga a permitir la entrada a los trabajadores cuando deban realizar obras de conservación en la vivienda.

El arrendatario deberá comunicar al arrendador, por el medio más rápido, la necesidad de las obras de conservación y permitir el acceso de éste a la vivienda, o de las personas que designe. Las obras solamente podrán realizarse por el arrendatario, en los casos de urgencia y para evitar daños mayores o perjuicios a terceros, pero siempre dando inmediata cuenta al arrendador.

10° SERVICIOS Y SUMINISTROS.- El arrendatario se obliga a pagar el importe de todos los servicios y suministros de la vivienda (agua, energía eléctrica, etc.) y aquellos que corresponden al edificio en general, según su cuota de participación.

Para el supuesto de no estar concretada la cuota, el arrendatario pagará la parte correspondiente a dividir los citados gastos generales entre cada finca o local existente en el inmueble, entrando en dicho reparto el arrendador, de existir algunas fincas desocupadas o habitadas por el mismo. La cuantía vendrá determinada por la superficie de cada vivienda del inmueble.

En dichos gastos, que asume el arrendatario, quedan incluidos los impuestos y arbitrios en general, referentes a la finca, es decir de carácter real.

De los gastos generales se excluirán los correspondientes a seguros en los que sea beneficiario el arrendador, o a gastos de administración o gestión de la propia vivienda objeto de este contrato.

Se hace constar que a la fecha de hoy el total correspondiente a servicios e impuestos es de.....euros anuales. Por ello le corresponde pagar al arrendatario la cantidad de euros mensuales.

11° FIANZA.- En virtud de lo dispuesto en el artículo 36-1 y la Disposición Adicional Tercera de la vigente Ley de Arrendamientos urbanos, el arrendatario hace entrega en este acto de una mensualidad de renta, para cumplir con la preceptiva fianza.

12° FIADORES.- Sin perjuicio de esta fianza en metálico, garantizan el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contenidas en este contrato, los fiadores siguientes:

Los citados fiadores, previa renuncia al beneficio de división que les concede el artículo 1.837 del Código civil y estipulando expresamente la solidaridad entre ambos, se constituyen en fiadores solidarios e indefinidos del arrendatario, convirtiendo en suyas, las obligaciones de éstos y renunciando, no solo a los beneficios de orden y exclusión de bienes, sino también a lo dispuesto en el artículo 1.581 del Código Civil, pues consienten en las prórrogas que para el pago del alquiler se otorguen al arrendatario en tanto y mientras éste ocupe la finca.

La responsabilidad de los fiadores seguirá vigente hasta que observadas y cumplidas todas las condiciones del presente contrato y satisfechas todas las rentas, recibos de servicios y suministros pendientes, gastos de reparación de los desperfectos ocasionados en la finca, etc. el propietario o administrador se haga cargo de la misma a su satisfacción y reciba las llaves, pues aún cuando se prorrogue el contrato, por tácita reconducción, se entenderá siempre que los fiadores continúan garantizándolo hasta que el propietario o su administrador se haga cargo de la vivienda y reciba sus llaves.

13° IMPUESTOS Y ARBITRIOS.- Si durante la vigencia de este contrato se modificaran o creasen nuevos arbitrios, tasas, impuestos, contribuciones especiales, así como otros tributos del Estado, comunidad autónoma, Provincia, Municipio o cualquier otro Organismo oficial, o bien se recargasen los vigentes que gravan la propiedad urbana, el importe de aquellos, o el exceso de estos, que correspondan a la vivienda arrendada, serán a cargo del arrendatario.

14° ARBITRAJE.- Las partes acuerdan someter cuantas diferencias puedan surgir como consecuencia de la interpretación del presente Contrato al Tribunal de Arbitraje de la provincia de Almería. Quedan excluidas del Tribunal de Arbitraje las resoluciones del contrato por cumplimiento del plazo contractual, falta de pago de la renta o de las cantidades asimiladas o de la fianza.

La sumisión al Tribunal de Arbitraje se referirá expresamente a la revisión de la renta, o cualquier cláusula contractual.

Conformes los contratantes con las condiciones que anteceden, extienden por duplicado el presente documento y lo firman en..... a..... de..... de dos mil..... .

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR

FIADOR

LOS FIADORES SOLIDARIOS