

IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA OBJETO DEL CONTRATO

Calle: _____	núm. ____
Piso: _____	
Ciudad: _____	Provincia: _____

En _____, a _____ de _____ de **DOS MIL** ____

Reunidos, de una parte, D. _____, mayor de edad, natural de _____, provincia de _____, con domicilio en el inmueble objeto de arrendamiento y documento nacional de identidad número _____, como parte ARRENDATARIA.

Y de otra, D. _____, mayor de edad, con documento nacional de identidad número _____, y D^a. _____, mayor de edad, con documento nacional de identidad número _____, vecinos de _____, C/ _____, número _____, propietarios del inmueble urbano que ha sido identificado encabezando este contrato, como parte ARRENDADORA, por tiempo de **UN AÑO** y precio de _____ (_____) **euros** cada año, pagaderos por **MESES ANTICIPADOS**, con las demás condiciones que se estamparán al dorso.

Formalizando así este contrato, y para que conste, lo firmamos por duplicado y a un sólo efecto en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento del mismo.

LA ARRENDATARIA

LA ARRENDADORA

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El presente contrato de arrendamiento quedará sometido a las disposiciones contenidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

SEGUNDA.- El inmueble se alquila para ser destinado exclusivamente a vivienda, no pudiendo desarrollar o instalar en él ninguna actividad profesional, industrial o cualesquiera otras de las enumeradas en el art. 3.2. de la L.A.U. Tampoco se podrán desarrollar actividades que sean consideradas nocivas, peligrosas, molestas, insalubres o ilícitas.

TERCERA.- La arrendataria no podrá ceder ni subarrendar parcialmente la vivienda objeto de contrato, sin contar expresamente con la autorización escrita de la arrendadora. El incumplimiento de esta obligación dará derecho a la arrendadora a rescindir el presente contrato.

CUARTA.- El plazo de duración del presente contrato será de **UN AÑO**, surtiendo efectos a partir del día _____ de _____ de 200__, y hasta el día _____ de _____ de 200__.

Llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales y hasta alcanzar una duración mínima de cinco años, salvo que la arrendataria manifieste a la arrendadora, con treinta días de antelación, como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

La arrendataria podrá desalojar la vivienda, una vez transcurrido el primer año de vigencia del contrato, siempre que medie preaviso a la arrendadora con treinta días de antelación, sin que ésta tenga derecho a percibir ninguna cantidad en concepto de indemnización por resolución anticipada.

La arrendadora manifiesta expresamente en este acto, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada destinándola a domicilio permanente para sí, antes del transcurso de cinco años. Para hacer efectiva esta denegación de prórroga, se preavisará a la arrendataria con 3 meses de antelación a la fecha de la necesaria ocupación.

QUINTA.- Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél y ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovarlo, al menos con un mes de antelación a dicha fecha, el contrato quedará prorrogado por anualidades, hasta tres anualidades más.

Se exceptúa el supuesto en que la arrendataria comunique a la arrendadora, como mínimo con un mes de antelación al vencimiento de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

SEXTA.- La renta estipulada será de _____ (_____) **euros anuales**, abonándose en pagos mensuales anticipados de _____ (_____) **euros**, pagaderos durante los 7 primeros días de cada mes, mediante transferencia bancaria o ingreso en la cuenta corriente que designe la arrendadora; en su defecto, el pago se efectuará en metálico y en la vivienda arrendada. En todo caso, la arrendadora está obligada a entregar a la arrendataria recibo del pago, incluso cuando éste se efectúe mediante procedimientos que acrediten el cumplimiento de la obligación del pago por la arrendataria.

SÉPTIMA.- La renta podrá ser actualizada en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior, 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 estuviere publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

OCTAVA.- Si vigente el presente contrato, la arrendadora realizase obras de mejoras, ello no afectará a la renta pactada y que a la fecha de su realización se viniere abonando, que no podrá elevarse por esta circunstancia, aún cuando el contrato tuviere una duración superior a cinco años.

NOVENA.- Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades, serán a cargo de la arrendadora, incluyendo en este concepto el pago de la cuota por Comunidad de Propietarios, así como el importe del Impuesto sobre bienes inmuebles.

Los gastos por servicios con que cuente el inmueble arrendado, que se individualicen mediante aparatos contadores, serán, en todo caso, de cuenta de la arrendataria.

DÉCIMA.- La arrendadora está obligada a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable a la arrendataria, de conformidad con lo establecido en el art. 1563 y 1564 del Código Civil.

La arrendataria deberá poner en conocimiento de la arrendadora, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones, a cuyos solos efectos, deberá facilitar a la arrendadora la verificación directa por sí mismo o por los técnicos que designe del estado de la vivienda.

En todo momento y previa comunicación a la arrendadora, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe a la arrendadora.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, serán de cargo de la arrendataria.

UNDÉCIMA.- La arrendataria no podrá realizar sin el consentimiento de la arrendadora, expresado por escrito, ningún tipo de obras, y más particularmente aquéllas que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios.

Asimismo, tampoco podrá reclamar la arrendataria indemnización alguna por las obras que hubiese realizado con consentimiento de la arrendadora, quedando éstas, en todo caso, en beneficio de la propiedad.

La falta de autorización, faculta a la arrendadora o bien a resolver el contrato, o bien a exigir a la arrendataria a que reponga las cosas al estado anterior o a conservar la modificación efectuada, sin que ésta pueda reclamar indemnización alguna.

DECIMOSEGUNDA.- En caso de venta de la vivienda arrendada, la arrendataria tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma, ejercitando el derecho de tanteo o retracto, en la forma prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, en cuyo caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años.

DECIMOTERCERA.- El incumplimiento por cualquiera de las partes, de las obligaciones resultantes del contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas, a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1.124 del Código Civil.

Además, la arrendadora y la arrendataria, podrán resolver de pleno derecho el contrato, por las demás causas previstas en la Ley.

DECIMOCUARTA.- A la celebración del presente contrato de arrendamiento, la arrendataria en este acto, deposita en poder de la arrendadora, la cantidad de _____ (_____) euros, en concepto de **fianza**. Ésta no estará sujeta a actualización durante los cinco primeros años de duración del contrato, a no ser que éste se prorrogue, en cuyo caso deberá hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de dicha prórroga.

Al final del arriendo, el saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido a la arrendataria, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo, sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

DECIMOQUINTA.- Asimismo, garantizando el cumplimiento íntegro de todas las obligaciones legales o pactadas derivadas del presente contrato de arrendamiento, y que corren a cargo de la arrendataria se ha suscrito un contrato de **fianza personal**, cuyo período de cobertura se extiende desde la fecha de inicio de la relación arrendaticia y hasta la finalización del mismo, incluidas sus prórrogas obligatorias, quedando excluido por aplicación del artículo 1567 del Código Civil, el período de tácita reconducción, con las demás condiciones y pactos que lo integran.

DECIMOSEXTA.- Para la resolución de cualquier problema que pudiera derivarse de la interpretación o aplicación del presente contrato, las partes contratantes, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales del lugar donde radique la finca.

LA ARRENDATARIA

LA ARRENDADORA