



TRIBUNAL DE
CONCILIACIÓN
Y ARBITRAJE

CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En _____, a _____ de _____ de 20_____

Reunidos

De una parte,

(Propietario 1) D./Dña. _____, mayor de edad,

con domicilio en _____ localidad _____

provincia de _____ y con D.N.I./N.I.F./C.I.F. n.º _____

y (Propietario 2) D./Dña. _____, mayor de edad,

con domicilio en _____ localidad _____

provincia de _____ y con D.N.I./N.I.F./C.I.F. n.º _____, que en

adelante será/n denominado/s como parte arrendadora.

Y de otra,

(Inquilino 1) D./Dña. _____, mayor de edad,

con domicilio en _____ localidad _____

provincia de _____ y con D.N.I./N.I.F./C.I.F. n.º _____

y (Inquilino 2) D./Dña. _____, mayor de edad, con domicilio

en _____ localidad _____

provincia de _____ y con D.N.I./N.I.F./C.I.F. n.º _____, que en

adelante será/n denominado/s como parte arrendataria.

Y de otra,

(Avalista si lo hubiere) D./Dña. _____,

mayor de edad, con domicilio en _____

localidad _____ provincia de _____ y con N.I.F. n.º _____

garantiza como avalista solidario el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contenidas en este contrato, sin perjuicio de la fianza en metálico.

Intervienen

Todas las partes en su propio nombre y derecho, reconociéndose la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, a cuyo efecto

Exponen

1. - Que la parte arrendadora es propietaria del inmueble sito en _____

_____, con trastero _____, con garaje _____

Inscrita en el Registro de la Propiedad de _____, con Referencia Catastral _____

2. - Que la parte arrendataria está interesada en el arriendo de la vivienda.

3. - La arrendataria declara conocer el estado en el que se encuentra la vivienda, estando conforme con el mismo.

Previo lo expuesto, las partes formalizan el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en base a las siguientes:

Estipulaciones

PRIMERA. Objeto del contrato.

Mediante la firma del presente contrato la arrendadora cede en alquiler a la arrendataria, que acepta por el mismo título de arriendo, el uso de la vivienda mencionada en el expositivo I.

La arrendadora entrega en este mismo acto a la arrendataria la posesión de la vivienda arrendada.

La arrendataria se obliga a cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos que la Comunidad de Propietarios tenga establecidos o establezca, las cuales declara conocer y aceptar, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

La arrendataria se hace responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del uso y utilización de la vivienda, motivadas por omisión, negligencia o mal uso de los ocupantes de la vivienda y sus instalaciones.

SEGUNDA. Plazo de vigencia contractual.

Claúsula 1 Inicio de la vigencia.

El inicio de la vigencia del presente contrato comenzará a partir del día ____ / ____ / 20__

Claúsula 2 - Duración.

El plazo de duración y vigencia del presente Contrato queda fijado en UN AÑO, a contar desde

el día ____ de ____ del 20__, momento en que se toma posesión de la vivienda, finalizando cuando transcurra el año.

el día ____ de ____ del 20__. Llegado el día del vencimiento, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de 5 años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o cualquiera de sus prórrogas su voluntad de no renovarlo.

No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, la arrendadora comunica a la arrendataria que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para si o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse a la arrendataria al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y la arrendataria estará obligada a entregar la finca arrendada en dicho plazo.

Claúsula 3.- Prórrogas una vez alcanzado el QUINTO AÑO.

Una vez alcanzado el QUINTO AÑO de duración, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de TRES años más, siempre y cuando ninguna de las partes hubiese notificado a la otra voluntad de no renovarlo dentro de los siguientes plazos:

- A) Si fuese la arrendadora quien comunique la no renovación, deberá hacerlo de forma fehaciente y al menos CUATRO MESES (4 meses) antes de que el contrato cumpla los 5 años de duración.
- B) Si es la arrendataria quien comunique la no renovación, deberá hacerlo de forma fehaciente y al menos DOS MESES (2 meses) antes de que el contrato cumpla los 5 años de duración.
- C) Prorrogado el contrato por no haberse manifestado por ninguna de las partes voluntad de no renovarlo, o por haber manifestado cualquiera de ellas su voluntad fuera del plazo, podrá la arrendataria manifestar a la arrendadora con UN MES de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovar el contrato.

Claúsula 4.- Finalización.

A la finalización del arriendo, sea cual sea la causa que produzca la misma, (resolución, rescisión o extinción), la arrendataria deberá dejar la vivienda en el estado en que se encontraba, así como libre de cargas, obligaciones y deudas de cualquier tipo, sin necesidad de previo aviso o requerimiento. La ocupación de la vivienda una vez finalizado el arriendo y sus prórrogas, no implicará, en ningún caso, derecho arrendaticio alguno, ni tácita reconducción del arriendo, y, la arrendadora tendrá derecho a percibir de la arrendataria, en concepto de sanción penal, una cantidad de 100 euros, por cada día de retraso o demora en la entrega de la vivienda, hasta la fecha en que la arrendadora recupere la posesión efectiva del inmueble en las condiciones pactadas en este Contrato.

Estipulaciones

TERCERA.- Condiciones económicas.

Cláusula 1 Renta.

La renta estipulada será de _____ Euros (_____ €) anuales, abonándose en pagos mensuales anticipados de _____ Euros (_____ €).

El pago del alquiler se efectuará por adelantado, dentro de los siete primeros días naturales de cada mes, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante transferencia bancaria o ingreso en la cuenta corriente que designe la arrendadora en su defecto, el pago se efectuará en metálico. En este último caso la arrendadora entregará recibo del pago. La renta comenzará a devengarse y será exigible a la arrendataria desde la fecha del presente contrato.

Cláusula 2 Revisiones anuales de la renta.

La renta podrá ser actualizada por la arrendadora o la arrendataria 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 de Precios de Consumo que publique el Instituto Nacional de Estadística u órgano que lo sustituya, en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización. Se tomará 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. La renta actualizada será exigible a la arrendataria a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique por escrito a la otra parte.

Cláusula 3 Gastos generales y comunes.

Serán por cuenta y cargo de la arrendadora los gastos ordinarios de la Comunidad de Propietarios, así como el impuesto sobre Bienes Inmuebles que grave la vivienda. La arrendataria queda obligada 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.

Cláusula 4 Gastos privativos.

En el precio del presente arriendo de vivienda no se comprenden los gastos privativos e individualizados relativos a suministros y servicios privativos de la vivienda, reparación, mantenimiento y conservación de la vivienda y sus instalaciones, etc.

La arrendataria satisfará, íntegramente y a su costa, el importe total de los referidos gastos directamente a los respectivos proveedores de los conceptos a los que se refieran los mismos, estando igualmente obligada a contratar a su nombre, con las respectivas compañías suministradoras, los servicios y suministros de la vivienda.

Cláusula 5 Fianza.

La arrendataria constituye fianza legal arrendaticia en este acto por importe de

_____ Euros (_____ €) equivalente a una mensualidad de renta, mediante su entrega en efectivo en este acto, sirviendo el presente documento como carta de pago de las citadas cantidades. Esta cantidad total queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir la arrendataria con la arrendadora por deterioros que se produzcan en el inmueble, salvo los que hayan podido acaecer como consecuencia del uso normal o cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia que establece el presente contrato. La fianza no podrá imputarse por la parte arrendataria al pago de la renta ni justificará ningún retraso a los pagos a realizar.

CUARTA. Obras y estado de devolución de la vivienda.

Cláusula 1 Obras.

Sin autorización expresa y por escrito de la arrendadora, la arrendataria no podrá realizar obras que afecten a la configuración de la vivienda, a sus instalaciones básicas, o a los elementos comunes o estructurales de la misma.

Cláusula 2 Devolución de Vivienda.

En todo caso, a la finalización del arriendo, la arrendataria vendrá obligada a entregar la vivienda a la arrendadora en el mismo estado de conservación en que se lo encontró a la entrega de las llaves, salvo el desgaste propio del uso de la misma, siendo de cuenta y cargo de la arrendataria la ejecución y coste de cuantas actuaciones, obras e instalaciones, deban efectuarse para conseguir aquel estado.

QUINTA. Cesión, subarriendo.

La arrendataria, se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder la vivienda arrendada. En caso de que incumpliera esta condición, podrá la arrendadora resolver el contrato.

SEXTA. Derecho de Adquisición Preferente.

El arrendatario renuncia de forma expresa al derecho de adquisición preferente para el caso de venta de la finca arrendada.

SÉPTIMA. Domicilio a efectos de notificaciones.

De acuerdo con el artículo 4.6 de la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, a efectos de notificaciones y comunicaciones, ambas partes aceptan que sean válidas las notificaciones o comunicaciones realizadas por medio de correo electrónico a las siguientes direcciones de e-mail:

Nombre arrendador/es _____ E-mail: _____

Nombre arrendatario/s _____ E-mail: _____

Todas las partes serán responsables de que las direcciones de correo electrónico facilitadas sean correctas.

En el supuesto de que alguna de las partes cambie de dirección de correo electrónico, deberá comunicárselo expresa y fehacientemente a las otras.

En el caso de no disponer de dirección de correo electrónico, las partes señalan como domicilios de notificaciones los reseñados al principio del documento.

OCTAVA. Cláusula de sometimiento a Arbitraje.

Las partes para cualquier controversia, discrepancia, aplicación o interpretación del presente contrato, se someten al arbitraje de la Asociación Tribunal de Conciliación y Arbitraje Sectorial, de acuerdo con su reglamento.

A efectos de notificaciones y comunicaciones la arrendadora designa el domicilio y/o el e-mail que constan en el presente contrato y la arrendataria el domicilio arrendado y/o el e-mail que consta en el presente contrato, para el envío de cualquier notificación o comunicación, incluidas las relativas al procedimiento arbitral. En el supuesto de que alguna de las partes cambie de domicilio y/o e-mail, deberá comunicárselo fehacientemente a la otra. Dado que las partes han pactado un convenio arbitral, en el caso de que una de las partes inicie el procedimiento arbitral contra la otra, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 5 de la Ley 60/2003 de Arbitraje, aceptan que cualquier notificación o comunicación se considerará recibida tanto si ha sido entregada al destinatario como si ha sido intentada su entrega en el domicilio designado y/o e-mail.

En este supuesto, se entenderá intentada la entrega cuando conste aviso de la empresa estatal de Correos y Telegrafos S.A. o de un Organismo o empresa similar en alguno de los domicilios designados en el contrato y/o E-mail.

Y en prueba de conformidad, las partes firman EN LA SIGUIENTE PÁGINA por duplicado y a un sólo efecto, en la Ciudad y fecha expresados en el encabezamiento.

COMPUTO DE FIRMAS:

PARTE ARRENDADORA

PARTE ARRENDATARIA

Fdo.: _____

Fdo.: _____

Fdo.: _____

Fdo.: _____

Si existiese Avalista:

Fdo.: _____