

En _____, a ____ de _____ de 20__

REUNIDOS

De una parte el ARRENDADOR, Don/Doña _____, mayor de edad, con N.I.F./D.N.I./N.I.E/PASAPORTE nº _____, y domicilio en la calle _____ nº____, bloque _____, escalera _____, piso ____, puerta____, de _____ y teléfono _____. Actúa en calidad de _____ (propietario, copropietario, usufructuario...).

Y de otra parte el ARRENDATARIO, Don/Doña _____, mayor de edad, con N.I.F./D.N.I./N.I.E/PASAPORTE nº _____, y domicilio en la calle _____ nº____, bloque _____, escalera _____, piso ____, puerta____, de _____ y teléfono _____.

INTERVIENEN

Ambas partes en su propio nombre y derecho reconociéndose la capacidad legalmente necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento y, a tal efecto,

EXPONEN

PRIMERO.-Que el ARRENDADOR es _____ (propietario, copropietario, usufructuario) del/los siguiente/s inmueble/s:

1.-Vivienda sita en _____, calle _____, nº _____, bloque _____, escalera _____, piso ____, puerta____, de _____, finca nº __ del Registro de la Propiedad Número ____ de _____, con referencia catastral _____, y una superficie útil de _____ metros cuadrados, aproximadamente.

2.-Plaza de garaje sita en el mismo edificio con entrada por la calle _____ nº____, identificada con el nº____, con referencia catastral _____, y una superficie útil de _____ metros cuadrados, aproximadamente.

3.- Trastero sito en el mismo edificio con entrada por la calle __ nº____, identificado con el nº____, y una superficie útil de _____ metros cuadrados, aproximadamente.

SEGUNDO.-Que el ARRENDADOR también es propietario de los bienes que amueblan la vivienda. Dichos bienes muebles se reseñan en el inventario,

firmado por las partes, que se adjunta al presente contrato con parte integrante del mismo.

Que el arrendatario reconoce haber examinado el inmueble/los inmuebles, que son de su conformidad, los considera aptos y adecuados para el uso al que los destina y, se compromete a devolverlos en igual estado, y a reponerlos si se deterioran, salvo los deterioros producidos por el uso normal.

Que teniendo interés el arrendatario en alquilar la vivienda con todos sus anejos (plaza de garaje, trastero)) y el arrendador en arrendarla, ambas partes acuerdan la celebración del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, y ello conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.-El arrendador CEDE en arrendamiento al arrendatario la vivienda, con todos sus enseres, junto a la plaza de aparcamiento y el trastero antes descritos, objeto del presente contrato, como cuerpo cierto, perfectamente identificado por las partes, reconociendo expresamente el arrendatario haberla inspeccionado previa, y personalmente, encontrándola de su total conformidad para destinarla a satisfacer la necesidad permanente de domicilio habitual para sí y su familia, y declara conocer, pues, en este momento su extensión, características y servicios comunes y privados; y recibiendo la efectiva posesión de los inmuebles en la fecha de este contrato mediante la entrega de llaves.

SEGUNDA.- El presente contrato tendrá una **DURACION de 1 AÑO**, a contar desde la fecha de firma. Llegado el día del vencimiento, el arrendamiento se prorrogará por periodos anuales, de forma automática, hasta un máximo de **TRES** contados desde la fecha del presente contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuese posterior, salvo que la parte arrendataria manifieste a la parte arrendadora de forma expresa y por escrito (en la que coste la fecha de recepción y el texto de la comunicación realizada) su voluntad de no renovarlo como mínimo con treinta días de antelación a la fecha de finalización del contrato o de sus sucesivas prórrogas. Transcurridos los seis primeros meses de vigencia del contrato, el arrendatario podrá desistir del arrendamiento, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

Una vez transcurra el plazo mínimo de tres años a que se refiere el párrafo anterior, si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a dicha fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En la fecha de finalización del contrato, la parte arrendataria dejará la vivienda libre de personas y enseres, y expedita y a disposición de la parte arrendadora, haciéndole entrega de las llaves de la misma, y ello sin necesidad de ningún requerimiento del propietario dirigido al arrendatario.

No obstante lo arriba expuesto, no procederá la prórroga obligatoria del contrato, si una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario al menos con dos meses de antelación, que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio, separación o nulidad matrimonial.

TERCERA.-Como precio del arrendamiento se fija como **RENTA MENSUAL** la cantidad de _____ Euros (€/mes), correspondientes _____€ a la vivienda y _____€ a la plaza de aparcamiento, pagaderos por meses anticipados entre los siete primeros días de cada mes, a partir de la fecha de firma del presente contrato.

El pago de la renta se efectuará mediante domiciliación bancaria en la cuenta del arrendatario que se indica:

Entidad: _____
Oficina: _____
D.C.: _____
Nº de Cuenta: _____

O,

El pago de la renta se efectuará mediante transferencia bancaria a la cuenta del arrendador que se indica:

Entidad: _____
Oficina: _____
D.C.: _____
Nº de Cuenta: _____

En el caso que el arrendatario se retrase en el pago de la renta, abonará el interés legal anual vigente en cada momento, incrementado en dos puntos, con independencia de las acciones judiciales que pudiera ejercitar el arrendador, para lograr el desahucio por falta de pago de la renta.

El impago de dos mensualidades de renta será causa suficiente para la resolución del presente contrato, en cuyo caso serán de cargo del arrendatario todos los gastos judiciales y extrajudiciales que se originen, incluso en el caso en que no sea preceptiva la intervención de abogado ni procurador.

CUARTA.- Si el contrato se prorrogase conforme a lo previsto en la cláusula primera y segunda de este contrato, la renta se actualizará anualmente conforme a los términos estipulados en la Ley de Arrendamientos Urbanos. En la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, la renta se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior, la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo, en un período de doce meses anteriores a la fecha de actualización, tomando como referencia para la primera actualización, el que corresponda al índice

que estuviera 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 parte arrendataria a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si la parte arrendataria lo exigiera, la oportuna certificación del **Instituto Nacional de Estadística**, o haciendo referencia al **Boletín Oficial** en que se haya publicado.

Si el contrato de arrendamiento se prorrogase durante más de TRES años en la forma prevista en el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y en la cláusula segunda de este contrato, la renta se actualizará en la misma forma prevista en el párrafo anterior.

QUINTA.- Serán de cuenta de la parte arrendataria los suministros de agua, electricidad y cualquier otro servicio necesario para la vivienda. La adaptación de las instalaciones y acometidas de dichos servicios, para mantenerlas de conformidad con las exigencias reglamentarias, su legalización y alta correspondiente serán de cargo de la parte arrendadora, además la parte arrendataria se compromete a domiciliar en su cuenta los recibos correspondientes a dichos suministros a partir de la fecha de firma del contrato y a comunicar a la parte arrendadora el cambio de domiciliación.

SEXTA.- Serán de cuenta de la parte (arrendataria/arrendadora) los llamados gastos de comunidad ordinarios. Será de cuenta de la parte (arrendataria/arrendadora) el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) que grave la vivienda. Será de cuenta de la parte (arrendataria/arrendadora) el pago de cualquier otro impuesto o tasa municipal que derive de la propiedad de la vivienda arrendada.

SÉPTIMA.- En el día de hoy, y en concepto de **FIANZA**, la parte arrendataria hace entrega del importe de una mensualidad de renta a la parte arrendadora, es decir _____ EUROS, la cual queda establecida en garantía de las obligaciones de la parte arrendataria. No procederá la actualización de la fianza durante el tiempo de duración del contrato y de sus prórrogas. En ningún caso la existencia de esta fianza servirá como pretexto para retardar el pago de la renta, ni para pagar la última mensualidad de este contrato de arrendamiento.

La fianza se depositará por la parte arrendadora, en un plazo máximo de 15 días, a contar desde la fecha de entrega, en cualquiera de las cuentas bancarias que la Conselleria de Economía y Hacienda dispone para tal fin de acuerdo con el art. 4 Decreto 333/1995 de 3 de noviembre, del Gobierno Valenciano. Y solo será devuelta a la parte arrendataria si la misma no tuviera que aplicarse a los desperfectos que hubiere ocasionado la parte arrendataria. La parte arrendadora deberá entregar a la arrendataria una copia de la documentación justificativa del cumplimiento de la obligación de depósito de la fianza.

Transcurridos 3 años del contrato y, en el caso de prorrogarse el contrato, la fianza se actualizará y equiparará a lo que importe en su día una mensualidad

de renta, para lo que los contratantes utilizarán la misma vía que han pactado para la actualización de rentas.

Igualmente en este acto la parte arrendataria hace entrega de la primera mensualidad de renta liquidable, es decir _____ EUROS correspondiente al mes de _____ sirviendo el presente documento como la más fiel carta de pago de esta mensualidad y del depósito de fianza aludido.

OCTAVA.-La vivienda y todas las instalaciones en general, son recibidas por el arrendatario a su entera satisfacción, obligándose a usarlas correctamente de acuerdo con el destino pactado, así como a comunicar al arrendador con la mayor brevedad posible, cualquier avería o desperfectos que se pudiera ocasionar, tanto en el inmueble como en las referidas instalaciones.

Las reparaciones ordinarias que deban hacerse en el mobiliario con que cuenta la vivienda arrendada para mantenerlo en estado de cumplir su función y que sean consecuencia del deterioro causado por el uso ordinario del mismo, serán de cuenta y cargo del Arrendatario. No obstante, el Arrendador quedará obligado a reponer, y sustituir por otros, aquellos elementos del mobiliario que hayan quedado inservibles para el uso al que se destinan.

NOVENA.-OBRAS. Según lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario no podrá realizar ningún tipo de obras, acondicionamientos, así como la sustitución o modificación de las instalaciones, sin el previo consentimiento por escrito del arrendador. En todo caso, cualquier obra autorizada quedará en beneficio de la vivienda y del arrendador sin que el arrendatario tenga derecho a indemnización.

En ningún caso, el arrendatario podrá efectuar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o que provoquen una disminución en la seguridad o estabilidad de la misma, pudiendo exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato.

DÉCIMA.- La parte arrendataria en ningún caso pueda ceder o subarrendar total o parcialmente, lo a él cedido en arrendamiento. No pudiendo variarse su destino, a no ser que medie consentimiento previo, escrito y expreso de la parte arrendadora.

Dicha vivienda no podrá ser dedicada a ninguna clase de negocio, ni subarrendar habitaciones, ni realizar actividades insalubres o peligrosas, o que puedan suponer un peligro, molestia a los vecinos o esté prohibida por los Estatutos o las normas de régimen interno de la Comunidad del edificio.

UNDÉCIMA.- La parte arrendataria deberá comunicar a la parte arrendadora su cambio de teléfono. También deberá enviar a la parte arrendadora la correspondencia oficial que pudiera llegar a la vivienda a nombre de la parte arrendadora, determinándose expresamente como domicilio de la parte arrendataria a todos los efectos el de la vivienda arrendada.

Surtirán efecto como si se hubieran recibido las comunicaciones escritas rehusadas, las certificaciones no recogidas de la oficina de correos correspondientes, y las que no lleguen a poder de la parte arrendataria por haber cambiado de domicilio sin haber informado a la parte arrendadora.

DUODÉCIMA.- En este acto la parte arrendataria recibe las llaves de la vivienda, responsabilizándose a partir de este momento de todas las condiciones pactadas en este documento.

DÉCIMOTERCERA.- En todo lo no expresamente previsto en este contrato será de aplicación cuanto se establece en la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y, subsidiariamente, en el Código Civil, en sus artículos 1.542 y siguientes.

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores estipulaciones o cualquier otra causa establecida en la legislación vigente podrá ser considerado como motivo suficiente para proceder a la resolución del presente contrato, lo que establece como condición esencial del contrato. En concreto, tendrá lugar la resolución de pleno derecho del contrato, cuando la parte arrendataria incumpla su obligación de pago de la renta, así como cuando tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, y cuando se incumpla por parte de la parte arrendataria lo dispuesto en la cláusula anterior respecto a la cesión y el subarriendo o se destine la finca a otro fin diferente del de domicilio habitual.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL. En el caso de que alguno de los intervinientes solicite la inscripción en el registro de la Propiedad del presente contrato, o su elevación a escritura pública, todos los gastos e impuestos que se generen por ello, serán de cuenta y cargo de la parte que solicite tal elevación a público o la inscripción registral.

DÉCIMOCUARTA.- Ambas partes deben poner en conocimiento del agente mediador de la Red Alquila la resolución del presente contrato de arrendamiento por cualquier motivo, con el fin de realizar los trámites necesarios para proceder a la cancelación de las garantías y obligaciones que del mismo se derivan.

DÉCIMOQUINTA.- (OPCIÓN 1) Cláusula de sometimiento a Arbitraje. Las partes para cualquier controversia, discrepancia, aplicación o interpretación del presente contrato, se someten al arbitraje del Tribunal Arbitral del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia TAV Fundación de la Comunidad Valenciana, de conformidad con el convenio arbitral diseñado por el Tribunal Arbitral del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia TAV Fundación de la Comunidad Valenciana, que se incorpora a este contrato como anexo.

A todos los efectos, las partes designan los domicilios que figuran en el contrato de arrendamiento y, en particular, por lo que se refiere al arrendatario, el domicilio a efectos de notificaciones, citaciones y emplazamientos será el del inmueble arrendado, debiendo comunicarse cualquier cambio que se produjere, sin que el mismo tenga efecto alguno mientras no conste la referida comunicación. La notificación o comunicación,

incluida la del laudo, se considerará recibida por el destinatario, si es recogida por cualquier persona que se encuentre en el domicilio designado el día en que haya sido entregada o intentada su entrega, por dos veces, por correo certificado, remitido a través del servicio de certificación de comunicaciones del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia 8

DÉCIMOQUINTA.- (OPCIÓN 2) Cláusula de sometimiento a Juzgados. Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica la vivienda. En todo caso, serán por cuenta y cargo del arrendatario los gastos y costas que se originen de ser precisa la intervención judicial para obtener el desalojo de la vivienda arrendada, una vez que haya transcurrido el plazo pactado de duración del contrato.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, los contratantes firman todas las páginas de este contrato por duplicado, en el lugar y fecha del encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

Don/Doña

Don/Doña