**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA**

En ……………..… a …….. de …………. de 202…

**REUNIDOS**

De una parte, y como ARRENDADOR, persona física, D/Dña. ……………….……………., mayor de edad, de estado civil …..……., domiciliado/a en ……………………………….…, y con NIF nº …………….... A efectos de comunicaciones corrientes, como complemento al domicilio indicado, señala como correo electrónico …………...@..............., y el siguiente número de teléfono:………………..y actual propietario de la finca en ………………………………………………………………. Y cuya referencia catastral es ……………………………………………………………………………

De otra parte, y como ARRENDATARIO, D/Dña. ………..…………………, mayor de edad, de estado civil …………., con domicilio en ……………………………..…, y con NIF nº ……………... A efectos de comunicaciones corrientes, además de la vivienda que es objeto de este contrato, señala como correo electrónico…………....@................, y el siguiente número de teléfono:………..……..

**INTERVIENEN**

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

**EXPONEN**

I. Que D/Dña. …………………………. Como ARRENDATARIO es propietario de la vivienda en ……..……………..………………., con una superficie aproximada de …………… m2 útiles con referencia catastral …………………………..………………….. La vivienda se alquila con …………………………….…. (añadir si es el caso, una plaza de garaje, trastero, etc.).

II. Que D/Dña. …………………………., como ARRENDADOR está interesado en alquilar la vivienda anteriormente mencionada, por tanto ambas partes acuerdan la celebración del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, y ello conforme a las siguientes:

**CLAUSULAS**

**DURACIÓN**. El arrendamiento se establece por un plazo de …………………………………. a contar desde el día ...............

De acuerdo con la legislación vigente a la firma de este contrato, el arrendatario tendrá la facultad de su renovación anual hasta que el arrendamiento alcance la duración máxima de 5 años.

No habrá posibilidad a dicha renovación si el arrendatario o arrendador notificase por escrito la renuncia de renovación con al menos 30 días de antelación a la finalización del plazo pactado o cualquiera de sus prórrogas anuales.

Llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración del contrato, se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

El arrendador hace constar expresamente que no procederá la prórroga obligatoria del contrato en el caso de que, trascurrido el primer año de contrato, se ponga de manifiesto la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares de primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. El arrendador deberá comunicar este extremo con al menos dos meses de antelación a la fecha en que la vivienda se vaya a necesitar. En ese caso, el arrendatario estará obligado a entregar la vivienda en dicho plazo sin que ello genere derecho a indemnización alguna por parte del arrendador.

**OBLIGADO CUMPLIMIENTO**. - Expresamente se pacta un periodo mínimo de validez del contrato de ………………………………………….. meses. El incumplimiento de dicho plazo por el arrendatario dará lugar a una indemnización dineraria equivalente al periodo de renta que falte por cumplir para llegar al periodo mínimo pactado.

**IMPORTE**. Como precio del arrendamiento se fija como renta anual la cantidad de ……………………….. euros, pagadera mensualmente por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes. Los gastos por suministros con los que cuenta la vivienda arrendada y que se individualicen mediante aparatos contadores serán de cuenta exclusiva del arrendatario. Queda expresamente convenido que la tasa municipal anual de basuras sea por cuenta del arrendatario. Los gastos de comunidad están incluidos dentro de la renta mensual.

**ACTUALIZACIÓN RENTA**. La renta se actualizará anualmente, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia de contrato, conforme a la variación del Índice General Nacional de Precios al Consumo (el IPC general) en el período de los 12 meses anteriores a la fecha de celebración del contrato. Las sucesivas actualizaciones a partir de la primera se realizarán sobre la renta anteriormente actualizada. La renta actualizada será exigible al arrendatario 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.

**FORMA DE PAGO**. El pago se realizará en los primeros 7 día de cada mes mediante ingreso en metálico o transferencia bancaria a favor del Arrendador en la cuenta a nombre de este último y con el IBAN ………………….............................................................. Dicho pago se acreditará de manera suficiente mediante el oportuno resguardo del ingreso o transferencia realizados, sin necesidad de expedir recibo alguno por parte del arrendador.

**IMPAGO**. La falta de pago y el retraso en el pago de la renta y en el resto de las cantidades debidas se consideran causas expresas de resolución del presente contrato. El arrendatario se obliga en tal caso a restituir inmediatamente el inmueble al arrendador. Expresamente se acuerda que la renta adeudada y no satisfecha generará un interés de demora anual equivalente al interés legal del dinero más dos puntos. Todos los gastos derivados de una reclamación judicial o extrajudicial por incumplimiento serán por cuenta de la parte deudora.

**OBRAS**. El arrendatario no podrá realizar en la vivienda obras que modifiquen su configuración o la de cualquiera de sus accesorios sin el permiso de la parte arrendadora expresado por escrito. La contravención de esta cláusula será causa de resolución del presente contrato y el arrendador podrá exigir la reposición de las cosas al estado anterior. Las obras autorizadas se realizarán a expensas del arrendatario y, al término del contrato, quedarán a beneficio de la propiedad sin generar derecho a indemnización alguna. Todas las reparaciones y obras que hayan de realizarse en la vivienda como consecuencia del uso ordinario de la misma serán por cuenta del arrendatario salvo las que legalmente le correspondan al arrendador. Este está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo que aquellas sean consecuencia de un deterioro imputable al arrendatario, sus dependientes o visitantes, por acción, omisión o negligencia.

De acuerdo con el artículo 19.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del presente contrato de arrendamiento y previo acuerdo entre arrendador y arrendatario, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que ello implique la interrupción del periodo de prórroga obligatoria establecido en el artículo 9 o de prórroga tácita a que se refiere el artículo 10 de la LAU.

La realización por el arrendador de obras de mejora transcurridos cinco años de duración del contrato le dará derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora (descontadas las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra) el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

**OBLIGACIONES**. El arrendatario se compromete y obliga expresamente a:

* Que en la vivienda no se realicen actividades de tipo industrial o actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
* No ceder ni subarrendar la vivienda sin el permiso expreso por escrito del arrendador.
* Se prohíbe la tenencia de animales o mascotas en el piso, salvo previo permiso expreso por escrito del arrendador.

La contravención de cualquiera de estas obligaciones, constatada por el arrendador, constituirá causa de resolución del contrato, al igual que el resto de las causas de resolución previstas en la ley o en el presente contrato.

**FIANZA**. En el momento de la firma de este contrato, el Arrendatario hace entrega del importe de ………………………… correspondiente a …… meses de fianza en concepto de fianza. Tanto la fianza legal como la garantía complementaria quedan establecidas en garantía de las obligaciones legales y contractuales del arrendatario. El arrendador se compromete a realizar el depósito de la fianza legal según la normativa autonómica aplicable.

**INVENTARIO**. El arrendatario reconoce la veracidad y certeza del inventario que del mobiliario de la vivienda se relaciona al final del contrato y se compromete a devolver la posesión de la vivienda y todo el mobiliario cuando corresponda, en su integridad y en perfecto estado de conservación.

**SUMINISTROS**. El arrendatario se compromete a facilitar, al término del contrato, los trámites para modificar la titularidad de los suministros, respondiendo de los daños que pueda generar al arrendador, por ejemplo, por dar de baja alguno de los contratos sin el acuerdo escrito del arrendador.

**CESIÓN**. En caso de venta de la vivienda arrendada, las partes acuerdan la renuncia por parte del arrendatario al derecho de adquisición preferente, de acuerdo con la previsión establecida en el artículo 25.8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El arrendador se compromete a comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa. Realizada la venta, en el caso de que el presente contrato no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad por iniciativa de una de las partes, el arrendamiento podrá extinguirse a voluntad del comprador. En ese caso, el arrendatario deberá abandonar la vivienda en el plazo de tres meses a contar desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito. Para este supuesto, las partes fijan como indemnización por daños y perjuicios, que el vendedor deberá pagar al arrendatario, la suma equivalente a un mes de renta por cada año que quede de contrato, o la cantidad proporcional para periodos inferiores al año.

**CERTIFICADO ENERGÉTICO**. A los efectos legales oportunos, se hace constar que a la firma del presente contrato el arrendador ha entregado al arrendatario una copia del certificado de eficiencia energética correspondiente al inmueble arrendado.

En prueba de total conformidad, las partes firman el presente contrato, que se extiende por duplicado, en el lugar y fecha arriba indicados.

EL ARRENDADOR EL ARRENDATARIO

Firma ................................ Firma ................................