

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON AVAL BANCARIO

En _____, a _____ de _____ de dos mil _____.

REUNIDOS

De una parte, D^a _____, con domicilio en _____, C/ _____ n^o __ y con D.N.I n^o _____, actuando en nombre propio como propietario y arrendador de la vivienda objeto del presente contrato.

Y de otra, D^a _____, mayor de edad, con domicilio en la C/ _____ n^o __ y con D.N.I n^o _____, actuando en nombre propio como arrendatario.

Ambas partes tienen y se reconocen mutuamente plena capacidad para el otorgamiento del presente contrato, y a tal fin:

EXPONEN

PRIMERO.- Que D. _____ es propietario de la finca urbana sita en _____, C/ _____, n^o __, piso __°, escalera _____, letra __. Inscrita en el Registro de la Propiedad N^o __ de _____, Tomo X, Libro X, Folio X, Finca X. Con referencia catastral XXXXXX.

SEGUNDO.- Que interesando a D. _____, arrendar dicho inmueble para satisfacer su necesidad permanente de vivienda, y previas conversaciones mantenidas al efecto, ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.-Legislación aplicable.

El presente contrato se registrará por lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) y por lo establecido en este contrato .

En defecto de norma o pacto expreso, se regirá por lo previsto en el Código Civil.

SEGUNDA.- Objeto.

Es objeto de este arrendamiento la finca urbana sita en _____, C/ _____, n° __, piso __°, escalera _____, letra __. Cuenta con una superficie construida de __ m2, y útil de __ m2. Consta de distribuidor, cocina, salón-comedor, __ dormitorios, __ baños y tendedero. Linda a la izquierda con el apartamento de puerta ____, y a la derecha, con _____.

Fue adquirida por el arrendador mediante compraventa en escritura autorizada por el Notario de _____, Don _____, en fecha __ de _____ de 198__.

Se encuentra libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes, y al corriente en el pago de impuestos, según declara el arrendador bajo su personal responsabilidad.

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad N° __ de _____, Tomo X, Libro X, Folio X, Finca X. Con referencia catastral XXXXXX.

El arrendatario declara conocer y aceptar el estado de la vivienda, recibéndola en perfecto estado de conservación y con plena habitabilidad e idoneidad para servir al destino de vivienda permanente pactado en el presente contrato.

TERCERA.- Destino.

La finca objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario y su familia, excluyendo la posibilidad de instalar en ella o en parte de ella, comercio, industria, despacho profesional, oficina, hospedaje, o cualquier otra actividad distinta del fin para el cual se arrienda.

Será causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización escrita de la propiedad.

CUARTA.-Duración del contrato.

El plazo de duración de este contrato es de __ AÑO, a contar desde el otorgamiento del presente contrato, prorrogable, a voluntad de la arrendataria, por periodos anuales sucesivos hasta un periodo de cinco años en total, conforme al régimen previsto en el artículo 9 de la LAU.

De conformidad con el artículo 10 de la LAU, una vez transcurrido este plazo de cinco años, si ninguna de las partes notifica a la otra, al menos con un mes de antelación, su voluntad de no renovarlo, el 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.

Al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen establecido en el presente contrato.

Finalizada la duración pactada y, en su caso, la de las prórrogas sucesivas, el arrendatario deberá abandonar el inmueble, sin necesidad de requerimiento expreso del arrendador, dejándolo en el mismo estado que tenía cuando lo ocupó, con la excepción del desgaste normal derivado del uso habitual de la vivienda.

QUINTA.- Renta.

La renta anual será de _____ Euros, a pagar en plazos mensuales de _____ Euros, por adelantado y dentro de los _____ primeros días de cada mes.

El abono de la renta se deberá verificar por el arrendador mediante transferencia bancaria, a la cuenta del arrendador cuyos datos son los siguientes:

Titular:

Entidad:

Oficina:

Cta/cte:

El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta salvo prueba en contrario.

El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado aunque ellos no fuesen preceptivos.

SEXTA.- Revisión de la renta.

La renta será revisada anualmente de acuerdo con 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 estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

Publicado el índice correspondiente al mes de la actualización, el arrendador comunicará al arrendatario de forma fehaciente su voluntad de actualizar la renta conforme a lo establecido legalmente, expresando la cantidad en que se fija la renta revisada, y adjuntando certificación del Instituto Nacional de Estadística.

La base sobre la que se efectuará la citada revisión será la renta que se pague el mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión.

SEPTIMA.- Gastos

Serán de cuenta del arrendador los gastos correspondientes a la Comunidad de Propietarios que se giren sobre la vivienda arrendada, así como la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

A tal efecto se expresa el importe anual de gastos que actualmente se gira a la vivienda, que es de _____ Euros según desglose:

_____ Euros en concepto de Comunidad (___ Euros/mes).

_____ Euros en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles

También serán de cuenta de la arrendataria el gasto por consumo, instalación, reparación, contratación o ampliación de los servicios y suministros de agua, luz, gas y teléfono, así como cualquier otro susceptible de ser individualizado por medio de contador. A tal efecto, el arrendatario se compromete a dar de alta a su nombre tales servicios en las respectivas compañías suministradoras.

OCTAVA.- Intereses de demora.

En caso de impago de rentas o de las cantidades pactadas en este contrato y cuyo abono son a cargo del arrendatario, se establece que dichos impagos, si se produjeran, devengarán un interés equivalente al interés legal del dinero incrementado en tres puntos porcentuales.

NOVENA.-Fianza

A la firma del presente contrato la arrendataria hace entrega a la arrendadora de la cantidad de _____ Euros, importe de una mensualidad de renta, en concepto de fianza legal arrendaticia, conforme establece el artículo 36.1 de la LAU.

El importe de dicha fianza será depositado en Instituto de la Vivienda de Madrid, hasta la extinción del contrato , conforme establece el artículo 4 del Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid, en relación con la disposición adicional 3ª de la LAU.

Esta cantidad queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir el arrendatario con el arrendador por deterioros que se produzcan en el inmueble, salvo los que hayan podido acaecer como consecuencia del uso normal, impago de rentas o cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia que establece en el presente contrato.

Le será devuelta al arrendatario a la finalización del arriendo previa la constatación por parte del arrendador de que la finca se haya en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior.

DÉCIMA.- Aval bancario

A efectos de garantizar el fiel cumplimiento del contrato y para el caso de que la parte arrendataria no pudiese hacer pago de las rentas que se devenguen durante su vigencia, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de la L.A.U que dispone que "las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico". La parte arrendataria entrega en este acto un Aval Bancario de la Entidad _____ (Referencia del Aval n.º _____), por un importe total de _____ EUROS, a primer requerimiento, y como garantía de todas las responsabilidades económicas asumidas por el arrendatario como consecuencia del presente contrato de arrendamiento, incluida la responsabilidad por los daños que pudiera ocasionar el arrendatario en el inmueble arrendado y que se deban exclusivamente a su culpa o negligencia.

El referido Aval Bancario se constituye por un plazo de _____.

El AVAL BANCARIO que se reseña se incorpora al presente contrato como anexo número uno.

UNDÉCIMA.- Conservación, mejora, obras y habitabilidad.

En todas estas materias, las partes se remiten a lo establecido en los artículos 21, 22, 23, 24 y 26 de la LAU.

Queda prohibida la realización de cualquier obra sin previa autorización escrita de la propiedad, aunque no se altere la configuración de la vivienda ni la resistencia de los materiales en ella empleados.

Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reintegro alguno.

Serán de cuenta de la arrendataria las pequeñas reparaciones que se deban realizar para mantener la vivienda en estado de servir al uso al que se destina.

La arrendataria declara encontrar el piso en estado de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación. Asume la obligación de entregar la vivienda al término del arriendo, en las mismas condiciones en las que se lo encontró; sin otros desperfectos que los propios del uso normal de la vivienda conforme al fin descrito en el presente contrato.

DUODÉCIMA.-Derecho de adquisición preferente.

En caso de venta de la finca arrendada, el arrendatario dispondrá del derecho de adquisición preferente de la forma y en las condiciones establecidas en el artículo 25 de la LAU.

DECIMOTERCERA.- Cesión y subarriendo.

Será aplicable el régimen establecido en el artículo 8 de la LAU.

DECIMOCUARTA.-Comunidad de Propietarios.

El arrendatario se compromete a cumplir lo dispuesto por los Estatutos y normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada, que manifiesta conocer y aceptar.

DECIMOQUINTA.-Responsabilidad.

Además de las causas que se mencionan en los artículos 27 y 28 de la LAU, conforme a lo establecido en el artículo 1.124 del Código Civil se establece expresamente que el arrendatario no podrá realizar ninguna conducta específica que sea objeto de prohibición pues ello llevará a la resolución del contrato, o a la exigencia de cumplir lo pactado, según decisión unilateral del arrendador. Además se considerará incumplimiento todo aquello que el arrendatario haga en contra de lo dispuesto por los Estatutos o normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada.

El arrendatario será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, aún siendo estos ocasionales, a efectos de la posible indemnización que por daños y perjuicios de los mismos pueda derivarse tanto a los efectos del párrafo anterior, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

DECIMOSEXTA.- Formalización.

A instancia de cualquiera de las partes este contrato podrá ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad. Los gastos y derechos que se deriven de esta actuación serán de cuenta de la parte que solicite la formalización, repartiéndose a partes iguales si interesara a ambas partes.

DECIMOSÉPTIMA.- Jurisdicción de los Tribunales.

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales de _____, lugar donde radica la finca.

Leído el presente documento por ambas partes, y estando conformes con su contenido, lo firman por duplicado en todas las páginas en el lugar y fecha reseñadas en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

Calle, número:, piso:º, letra:, deCiudad....., Código Postal:.....

INVENTARIO MOBILIARIO

En Vestíbulo

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Cocina y Lavadero

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Primera habitación (descripción)

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Segunda habitación (descripción)

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Tercera habitación (descripción)

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Salón Comedor

CANTIDAD	MOBILIARIO

Ajuar domestico (sábanas, mantas, colchas, almohadas, etc)

CANTIDAD	MOBILIARIO

Ambas partes arrendadora y arrendataria, corroboran la existencia de los bienes inventariados, así como su buen estado.

Y en prueba de su conformidad, firman la presente, en _____ a ___ de _____ de 2.00_

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

RECIBO DE FIANZA

En, a de de 2.00...

Yo, D./D.^a....., he recibido de D./D.^a
....., la cantidad líquida de
.....euros, en concepto de **fianza**, comprensiva de
mensualidad de renta, por el arrendamiento de la vivienda sita en la Calle
....., número:..... , piso:º, letra:,
de

RECIBI

RECIBO PRIMERA MENSUALIDAD DE RENTA

En, a de de 2.00....

Yo, D./ D^a....., he recibido de
D./ D^a.....la cantidad liquida
de..... €, en concepto de **Primera Mensualidad** de Renta
por el arrendamiento de la vivienda sita en la Calle
....., número:, piso:....., letra:
....., de, Código Postal: 280.....

RECIBÍ