

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN (DE LARGA DURACIÓN)

En la ciudad de, a de de 20...

Reunidos de una parte como arrendador D., mayor de edad, con DNI. Nº, con domicilio en, y de otra como arrendatario D., mayor de edad, de estado civil, con DNI Nº y con domicilio a efectos de notificaciones en C/

INTERVIENEN

Los dos en su propio nombre y derecho como arrendador y arrendatario respectivamente. Ambas partes tienen plena capacidad legal para concurrir a este acto según manifiestan y, recíprocamente, se reconocen y

EXPONEN

PRIMERO.- Que D. es propietario en pleno dominio de la vivienda amueblada letra de la planta, sita en el número de la C/ de la ciudad de, vivienda que consta de habitaciones numeradas del uno al, una cocina y cuarto(s) de baño. Se adjunta como anexo I al presente contrato, fotocopia del Certificado de eficiencia energética

SEGUNDO.- Que D. ha convenido con D. el arrendamiento de la habitación amueblada número, cuya superficie y composición, incluido el mobiliario, así como demás características son perfectamente conocidas por el arrendatario. El arrendamiento de dicha habitación dará derecho al uso común con el resto de arrendatarios de la vivienda de las zonas comunes de la misma. Se adjunta inventario del mobiliario existente en este momento en la habitación arrendada y en las zonas comunes de la vivienda. El arrendamiento se realiza con sujeción al régimen jurídico establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de Noviembre de 1994, que llevan a cabo por medio del presente contrato y con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- DESTINO. Que D. arrienda a D. la habitación descrita en el expositivo segundo de este documento, que será destinada a vivienda habitual y permanente del arrendatario y de su familia. La habitación se pondrá a disposición de la parte arrendataria con la entrega de llaves de dicha habitación y de la vivienda, recibéndola el/la Sr/a en un estado adecuado al fin al que se destina. Manifiesta igualmente el arrendatario que no tiene arrendada actualmente ninguna otra vivienda o habitación destinada a satisfacer su necesidad permanente de vivienda.

SEGUNDA.- DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DEL ARRENDADOR. Las partes acuerdan expresamente la renuncia del arrendatario a impedir que el arrendador pueda acceder a las zonas comunes de la vivienda y a las habitaciones que circunstancialmente no se encuentren arrendadas en el momento del acceso a la vivienda. La violación de este derecho del arrendador por parte de cualquier persona que se encuentre en la

vivienda será considerada causa de solución del contrato de arrendamiento y motivo de desahucio del arrendatario, siendo éste responsable de los daños y perjuicios que el impedimento de acceso a la vivienda puedan ocasionar al arrendador, entre otros la pérdida de beneficios por no poder arrendar otras habitaciones.

TERCERA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS. El arrendamiento se pacta por un plazo inicial de UN AÑO. Llegado el día del vencimiento de dicho plazo, éste se prorrogará por plazos anuales hasta cumplir en total el contrato un máximo de CINCO AÑOS, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del plazo inicial o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. Si la voluntad de dar por terminado el contrato por parte del arrendatario se produce en la prórroga que termina en el quinto año de contrato, el preaviso no será de un mes sino de dos.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario podrá desistir del contrato, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses de arrendamiento y siempre que lo comunique al arrendador con un mínimo de treinta días. Llegado ese caso, el arrendatario indemnizará al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada anualidad de contrato que reste por cumplir, prorrateándose los periodos inferiores al año e indemnizando en proporción al prorrateo resultante.

Se hace constar de forma expresa que si tras el primer año de duración del contrato el arrendador tiene necesidad de ocupar la vivienda antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su conyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, podrá el arrendador hacer uso de la capacidad que le concede el párrafo primero del artículo 9.3 de la ley de arrendamientos urbanos, en el sentido de que podrá impedir que se prorrogue obligatoriamente el contrato. Y ello siempre y cuando el arrendador cumpla con el requisito de notificar al arrendatario la causa o causas que motivan su petición de no prórroga obligatoria y siempre que tal notificación se realice con, al menos, dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar.

CUARTA.- Alcanzado el QUINTO AÑO de duración, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de TRES AÑOS MÁS si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovarlo dentro de los siguientes plazos:

a) Si fuere el arrendador quien manifieste dicha voluntad, deberá notificarlo al arrendatario al menos CUATRO MESES ANTES de que el contrato cumpla cinco años de duración.

b) Si es el arrendatario quien manifiesta tal voluntad, deberá notificarlo al arrendador al menos DOS MESES ANTES de que el contrato cumpla cinco años de duración.

Prorrogado el contrato por no haber manifestado ninguna de las partes su voluntad de no prorrogarlo (o por haber manifestado su voluntad fuera del plazo mencionado), podrá el arrendatario manifestar al arrendador con UN MES de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades su voluntad de no renovar el contrato.

QUINTA.- Una vez haya transcurrido el plazo de duración del contrato y, en su caso, de la prórroga referenciada, el arrendatario deberá dejar a disposición del arrendador la totalidad de la habitación cuyo uso se cede en este contrato en perfecto estado, y ello sin necesidad de ningún requerimiento expreso dirigido al arrendador. Todo ello, salvo que las partes en su momento, lleguen a un acuerdo en cuanto a la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento.

SEXTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA. El arrendatario abonará al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de euros anuales, a pagar por mensualidades anticipadas de euros cada una dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso o transferencia bancaria en el número de cuenta

El arrendatario hace entrega en este acto del primer mes de renta, sirviendo este documento como la más eficaz carta de pago.

El importe de la renta se actualizará por el arrendador en la fecha en la que se cumpla cada año de vigencia del contrato, actualizándose en función de las variaciones porcentuales del IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomándose 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.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que la arrendadora lo notifique a la arrendataria por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado. A efectos de esta notificación, será válida la efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

SÉPTIMA.- GASTOS GENERALES. No será obligación de la parte arrendataria el pago de los gastos generales de la vivienda.

OCTAVA.- SUMINISTROS. No será de cargo y cuenta del arrendatario llevar a cabo tanto con el Ayuntamiento como con las compañías de electricidad y telefonía, los respectivos contratos de suministro de agua, energía, electricidad y teléfono. Sin embargo, si será de cuenta del arrendatario el pago al arrendador de los correspondientes recibos de estos consumos, que serán comunicados mensualmente a aquel por el arrendador. El método de atribución al arrendatario será el prorrateo del total consumido entre el número de habitaciones de la vivienda que se encontraren ocupadas en la mensualidad facturada.

NOVENA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda y la habitación en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

DÉCIMA.- PEQUEÑAS REPARACIONES. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la habitación serán de cargo del arrendatario. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de las zonas comunes

serán a cargo de los arrendatarios que en el momento de realizarlas estén ocupando la vivienda.

A pesar de no tener la consideración de obra, se prohíbe expresamente al arrendatario la realización de agujeros o perforaciones en las paredes del inmueble, descontándose de la fianza el importe que sea necesario para que las paredes recuperen su estado original en su caso

DÉCIMO PRIMERA.- OBRAS DE MEJORA. Las partes se someten para regular lo relacionado con las obras de mejora a lo establecido en la ley de arrendamientos urbanos vigente al momento de la celebración del contrato.

DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO. El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o del mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el arrendador. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior

DÉCIMO TERCERA.- OBRAS DE ADAPTACIÓN PERSONALES. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la habitación aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni de la vivienda, ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la habitación al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

DÉCIMO CUARTA.- CLAUSULA DE PENALIZACIÓN EXPRESA. La parte arrendataria hará entrega de las llaves de la vivienda y de la habitación en la fecha de finalización del presente contrato. De realizar la entrega más tarde, el arrendatario abonará al arrendador la cantidad de euros por cada día de retraso en la puesta a disposición de las llaves, en concepto de cláusula penal, además de todos los gastos que directos e indirectos que dicho retraso generen de cara a la recuperación de la habitación.

DÉCIMO QUINTA.- NORMAS DE CONVIVENCIA. La parte arrendataria se someterá durante toda la vigencia del contrato a las normas de la comunidad de propietarios,

especialmente las relativas a la convivencia. Se prohíbe expresamente la estancia de cualquier tipo de animal en la vivienda.

Además, se establecen como normas de utilización de zonas comunes de la vivienda las siguientes:

Uso del cuarto(s) de baño: se podrá utilizar en cualquier horario respetando en todo momento las necesidades de utilización del resto de usuarios.

Uso de la cocina: se podrá utilizar en el horario comprendido entre las y las salvo que los arrendatarios acuerden otra cosa.

Uso del salón: se podrá utilizar en el horario comprendido entre las y las salvo que los arrendatarios acuerden otra cosa.

DÉCIMO SEXTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO. El contrato no se podrá ceder ni subarrendar de forma parcial por el arrendatario sin previo consentimiento por escrito del arrendador.

DECIMO SÉPTIMA.- TANTEO Y RETRACTO. La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto sobre la vivienda y sobre la habitación.

DÉCIMO OCTAVA.- FIANZA. El arrendatario entrega en este acto al arrendador un total de EUROS en concepto de fianza legal, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente contrato.

DÉCIMO NOVENA.- GARANTÍAS ADICIONALES.- Las partes acuerdan no aportar garantías adicionales a la fianza legal mencionada en la estipulación anterior (EN CASO CONTRARIO ESTABLECER EN ESTA CLÁUSULA LA GARANTÍA ESTABLECIDA).

VIGÉSIMA.- REGISTRO.- Cualquiera de las partes podrá instar el registro del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad en el que se encuentre registrado el inmueble arrendado, siendo los gastos soportados por mitad si el registro es del interés de ambas partes y, no siendo así, por quien interese la inscripción.

VIGÉSIMO PRIMERA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES. Las partes fijan como domicilio a efectos de notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del contrato. Deberán notificarse mutuamente una parte a la otra cualquier cambio que quieran realizar en este sentido.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- SUMISIÓN. Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del presente contrato, por ser el lugar donde se encuentra la habitación arrendada.

Y con el carácter expresado en la intervención, firman el presente contrato por duplicado, en cinco folios escritos por el anverso numeradas sus caras del uno al cinco, en el lugar y fecha indicados.

ARRENDADOR/A

ARRENDATARIO/A