# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

**MADRID A ---- DE DE DOS MIL DIECINUEVE**

**REUNIDOS:**

**DE UNA PARTE**, D , mayor de edad, casado/soltero, con domicilio en -

----------------, provisto de DNI. número , en su propio nombre y derecho. En

lo sucesivo, “la Arrendadora”.

**Y DE OTRA PARTE,** D , mayor de edad, casado/soltero, con domicilio

en -----------------, provisto de DNI. número , en su propio nombre y derecho.

En lo sucesivo, “la Arrendataria”.

# EXPONEN

**-I-**

Que la Arrendadora es propietaria de la vivienda sita en , tal y como consta

en la Nota Simple del Registro de la Propiedad que se adjunta como Anexo nº I.

# -II-

Que la Arrendataria, está interesada en arrendar y ocupar la vivienda propiedad de la Arrendadora para destinarla a vivienda permanente.

Que ambas partes han convenido el arrendamiento de la vivienda antes descrita, el cual se regirá con arreglo a las siguientes

# ESTIPULACIONES:

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.**

1.1. –La Arrendadora, en la representación que ostenta, CEDE EN ARRENDAMIENTO a la Arrendataria, que ACEPTA, la vivienda descrita en el apartado I que antecede.

* 1. - El piso arrendado se destinará exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la Arrendataria, por lo cual el contrato se regirá íntegramente por las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda.
	2. - La Arrendadora entrega a la Arrendataria las llaves de la vivienda y la posesión de la misma en el momento de la firma del presente contrato, habiendo comprobado ésta última el estado de la vivienda y estando conforme con la misma.

# SEGUNDA: DURACION DEL CONTRATO.

* 1. - La duración del presente contrato será de UN AÑO, por lo que el período contractual finalizará el --- de de ----.
	2. - Al cumplirse la duración inicial del arrendamiento, se prorrogará de forma obligatoria para la Arrendadora, en el caso que la Arrendataria no indique su voluntad de resolver el contrato con una antelación de cuatro meses a su término inicial, hasta un máximo de cuatro años más, quedando extinguido al cumplirse el QUINTO AÑO desde su fecha inicial, esto es, el --- de ----- de , salvo que el contrato se prorrogue conforme

a lo establecido en el artículo 10 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

2.3.- Si la Arrendataria no entregara la vivienda al finalizar el contrato por cualquier causa, deberán abonar a la Arrendadora, en concepto de penalización sustitutiva de la indemnización por los daños y perjuicios motivados por tal retraso, una cantidad diaria equivalente al doble de la renta diaria que se esté abonando en ese momento, desde la fecha de extinción hasta la fecha del efectivo desalojo.

# TERCERA: RENTA

* 1. - La renta convenida por el presente arrendamiento, asciende a la cantidad de -------

anual, que será satisfecha en mensualidades anticipadas de cada una.

* 1. - El pago de la renta se efectuará dentro de los SIETE primeros días de cada mes, por medio de transferencia bancaria a la cuenta abierta a nombre de la Arrendadora nº -----

-----------------------. El retraso en el pago de alquileres será causa suficiente para incoar el desahucio.

3.4 - La falta de pago de una mensualidad de renta facultará a la Arrendadora para resolver de pleno derecho el contrato y exigir el desahucio de la vivienda arrendada.

# CUARTA: ACTUALIZACION DE LA RENTA.

* 1. - La renta pactada será objeto de revisión cada año, aumentando o disminuyendo la vigente en cada momento, en la misma proporción o variación porcentual en que, en más o en menos, se produzca variación del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en el período de los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.
	2. - Para la primera actualización de la renta se tomará como mes de referencia 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.
	3. - La renta actualizada será exigible a partir del mes siguiente a aquel en que cualquiera de las partes, Arrendadora o Arrendataria, lo notifiquen a la otra por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado.

# QUINTA: DESISTIMIENTO DEL CONTRATO E INDEMNIZACIONES.

* 1. –El plazo de un año pactado es obligatorio para ambas partes, no obstante, lo cual la Arrendataria podrá desistir del mismo, y extinguirlo una vez haya transcurrido seis meses, comunicándolo a la arrendadora con 30 días de antelación, abonando en concepto de indemnización la parte proporcional de una mensualidad por los meses que le resten por cumplir por este plazo inicial del contrato.
	2. - Transcurrido el plazo de un año acordado de vigencia del arrendamiento y de prorrogarse el mismo, la arrendataria podrá desistir del contrato en iguales condiciones que las indicadas en el apartado anterior.

# SEXTA: FIANZA.

* 1. - En este acto la Arrendataria entrega a la Arrendadora el importe de una MENSUALIDAD de renta, esto es, la cantidad de en concepto de fianza.
	2. - Esta fianza no podrá ser aplicada al pago de las rentas y será devuelta a la Arrendataria a la terminación del Contrato, una vez satisfecho el importe de los deterioros o faltas que se encontraren en la vivienda y los consumos por servicios o suministros a cargo de la Arrendataria pendientes de pago, si los hubiera.
	3. - De conformidad con lo previsto en el artículo 36 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, durante los primeros cinco años de duración del arrendamiento, el importe de la fianza no será objeto de actualización.

# SÉPTIMA: GASTOS GENERALES Y DE SERVICIOS INDIVIDUALES.

* 1. - Los gastos de comunidad, esto es, los generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, incluidos servicios, tributos, cargas y responsabilidades serán a cargo de la Arrendadora.
	2. - Todos los gastos por servicios y suministros con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores, tales como electricidad, teléfono, agua, serán de cuenta exclusiva de la Arrendataria, quien quedará obligada a contratar a su nombre los expresados servicios con las diferentes compañías suministradoras.

# OCTAVA: CONSERVACION DE LA VIVIENDA.

* 1. - La Arrendadora queda obligada a realizar, sin que ello implique elevación de la renta, las obras y reparaciones estrictamente necesarias para mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad.
	2. - Serán de cuenta y cargo de la Arrendataria los gastos derivados de la mera conservación de la vivienda, así como los ocasionados por las pequeñas reparaciones que sean consecuencia del normal uso de la misma, o de los electrodomésticos instalados en la cocina.

# NOVENA: PROHIBICION DE REALIZACION DE OBRAS.

* 1. - Queda terminantemente prohibida la realización de cualquier obra que implique la modificación de la configuración de la finca o de sus accesorios o la que de cualquier manera altere o pueda alterar el uso de vivienda a que está destinada la misma, sin el consentimiento expreso y escrito de la Arrendadora.
	2. - Sin perjuicio de la facultad de la Arrendadora de resolver el contrato por incumplimiento de la anterior prohibición, quedará la Arrendataria obligada a reponer de inmediato las cosas al estado anterior.

# DÉCIMA: CESION DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO.

* 1. - El presente contrato de arrendamiento no se podrá ceder por la Arrendataria sin el

consentimiento expreso y escrito de la Arrendadora.

* 1. - La vivienda no podrá subarrendarse, ni total ni parcialmente, ni temporal ni permanentemente, sin el expreso y escrito consentimiento de la Arrendadora.
	2. - La cesión del contrato de arrendamiento o el subarriendo de la vivienda efectuados contraviniendo lo pactado en los apartados anteriores dará lugar a la resolución del contrato.

# DECIMOPRIMERA: RENUNCIA AL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.

La Arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto, en el supuesto de enajenación de la vivienda.

# DÉCIMOSEGUNDA. - CERTIFICADO ENERGÉTICO

Con carácter previo a la formalización del presente Contrato se hizo entrega a la Arrendataria del Certificado de eficiencia energética referido en el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios

Y para que conste, y en señal de conformidad, se firma por ambas partes, por duplicado, en el lugar y fecha arriba indicados.

# LA ARRENDADORA LOS ARRENDATARIA