

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. N°, con domicilio en, y de otra como arrendatario D., mayor de edad, de estado civil, con DNI N° 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 de años completos, a contar desde el día Llegado el día del vencimiento del contrato, el, el mismo se prorrogará por plazos anuales, hasta cumplir en total el contrato un máximo de TRES AÑOS, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato, su voluntad de no renovarlo.

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.

No procederá la prórroga del contrato hasta los tres años si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la habitación 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 separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a

la fecha en la que la habitación se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregarla en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

CUARTA.- Una vez transcurra el plazo máximo de tres años a que se refiere la cláusula anterior, si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más, salvo que el arrendatario manifiesta al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de la prórroga su decisión de no continuar el arriendo.

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, pagaderos 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

Al vencimiento de cada anualidad de contrato, la renta se verá incrementada en un tres por ciento (3%), siendo de aplicación este incremento a las siguientes doce mensualidades. La parte arrendadora comunicará por escrito a la parte arrendataria el incremento de la renta y el importe de la misma para los siguientes doce meses.

La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos tres 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, 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.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

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. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la habitación arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

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 deja hecho un depósito de una mensualidad de renta que importa la cantidad de euros en concepto de fianza para el cumplimiento de las obligaciones que, para él, se deriven del presente contrato.

Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

DÉCIMO NOVENA.- GARANTÍAS ADICIONALES.- Se garantiza el pago de la renta pactada y demás gastos asimilados a la misma, así como el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contenidas en este contrato, mediante póliza de seguro contratada por el arrendador como condición necesaria para la validez de este contrato. El arrendador cobrará al arrendatario, tras la celebración de la póliza y tras cada renovación, la prima que aquel pagó a la aseguradora. Dicha póliza de seguro deberá ser prorrogada automáticamente en caso de prórroga del contrato, siempre que lo permita la aseguradora. La falta de pago de la prima de seguro por parte del arrendatario al arrendador se considerará causa de resolución del contrato.

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