

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

sita en, en la

En Madrid a de 200.....

REUNIDOS

De una parte, en concepto de ARRENDADOR, D. y Dña., mayores de edad, de nacionalidad española, con documentos de identidad número números y respectivamente, vecinos de MADRID, con domicilio a efecto de notificaciones en la calle 28000 de Madrid.

De otra parte, en concepto de ARRENDATARIO, D., mayor de edad, de nacionalidad, con documento de identidad número, con domicilio a efecto de notificación en la calle 280..... de Madrid.

EXPONEN

1. Que el ARRENDADOR es único propietario del inmueble situado en Madrid, en la calle, Número, Piso, Letra, inscrito en el Registro de la Propiedad de Madrid con el número del libro, e identificado catastralmente con la referencia
2. Que el ARRENDADOR también es propietario de los bienes muebles descritos en el inventario adjunto en el Anexo I del presente contrato, firmado por las partes en prueba de conformidad.
3. Que el ARRENDATARIO está interesado en el arrendamiento de dicho inmueble para su uso como vivienda habitual.

Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad legal necesaria para llevar a cabo el presente contrato de arrendamiento con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA OBJETO DEL ARRENDAMIENTO: El ARRENDADOR cede al ARRENDATARIO el uso de la vivienda reseñada, libre de cargas y ocupantes, así como los bienes muebles recogidos en el Anexo I, para la satisfacción de la necesidad de vivienda permanente del ARRENDATARIO y sus familiares, no pudiéndola dedicar a otra finalidad distinta de la pactada. En ningún caso podrá ceder, subarrendar, total o parcialmente, lo al él concedido en arrendamiento.

SEGUNDA DURACIÓN: El arrendamiento tendrá una duración de **UN AÑO** a partir de la fecha de puesta a disposición del ARRENDATARIO del inmueble y entrega de llaves de acceso al mismo. Ambas partes dejarán constancia por escrito de la entrega del inmueble firmando y fechando el recibo de entrega adjunto como parte integrante del contrato en el Anexo II.

TERCERA RENTA: El ARRENDATARIO satisfará al ARRENDADOR como precio de arrendamiento de la vivienda la cantidad de Euros mensuales. El pago de las rentas se realizará en el plazo de los siete primeros días de cada mes mediante transferencia bancaria a la cuenta número 0000 0000 00 000000000, de la que el ARRENDADOR es titular y tiene abierta en la

Entidad Bancaria El ARRENDADOR queda obligado a entregar al ARRENDATARIO recibo de cada pago.

CUARTA FIANZA: En el acto de firma del presente contrato, que servirá como eficaz carta de pago y recibo, el ARRENDATARIO entrega al ARRENDADOR la cantidad de Euros en concepto de fianza, cantidad equivalente a una mensualidad de renta.

Dicha fianza responderá tanto del pago de la renta como del fiel y exacto cumplimiento de las obligaciones del ARRENDATARIO. Su existencia no servirá de pretexto para retrasar o eludir el pago de la renta, ni será obstáculo para que el ARRENDADOR pueda instar el desahucio por falta de pago.

El ARRENDADOR se obliga a depositar la fianza en el Instituto de Vivienda de Madrid (IVIMA) y a entregar una copia del resguardo de dicho depósito al ARRENDATARIO en el plazo de 90 días. En caso de incumplimiento de dicha obligación, el ARRENDADOR indemnizará al ARRENDATARIO con la cantidad equivalente a 2,5 mensualidades, y el ARRENDATARIO podrá resolver el contrato.

El ARRENDADOR deberá devolver al ARRENDATARIO la suma de la fianza en el plazo máximo de un mes a contar desde el día en que se le devuelvan las llaves del inmueble. El ARRENDADOR determinará el medio para realizar la dicha devolución.

QUINTA CONSERVACIÓN: El ARRENDADOR declara entregar la vivienda y el mobiliario descrito en el inventario recogido en el Anexo I del presente contrato en perfectas condiciones de utilización, en las que habrá de ser devuelta, salvo el deterioro natural consecuencia del normal uso y transcurso del tiempo. El ARRENDATARIO dispondrá de un mes para dejar constancia por escrito de los defectos y daños detectados en el inmueble y los bienes muebles que contiene, que en ningún caso le serán imputables.

El ARRENDATARIO se obliga a conservar diligentemente la vivienda, mobiliario, instalaciones y servicios, siendo de su cuenta y cargo las reparaciones que sean necesarias que a tal fin se deban realizar como consecuencia del uso normal.

Serán de cargo del ARRENDADOR los gastos necesarios para las reparaciones extraordinarias de la vivienda, así como las reparaciones extraordinarias que hayan de realizarse en las conducciones de agua, luz, calefacción, aire acondicionado y cualesquiera otros elementos, servicios o instalaciones generales de la vivienda.

Transcurrido el plazo de duración del contrato, el ARRENDATARIO deberá dejar a disposición del ARRENDADOR la totalidad de los bienes cuyo uso se cede en este contrato en perfecto estado, sin más deterioros que los que se hubiesen producido por el mero paso del tiempo.

SEXTA GASTOS: Los gastos de comunidad de propietarios, ya sean ordinarios o extraordinarios, serán a cargo del ARRENDADOR. Del mismo modo lo harán los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble y sus servicios, así como los derivados de servicios, tributos, tasas, cargas y responsabilidades que correspondan a la vivienda arrendada, a sus accesorios o a la propiedad de la finca.

Los gastos por servicios y suministros de que la vivienda está dotada y se

individualicen mediante aparatos contadores (agua, luz, gas, teléfono...), así como de cualquier otro que se instale en el futuro, serán en todo caso de cuenta del ARRENDATARIO durante el tiempo en el que el presente contrato esté en vigor.

SÉPTIMA OBRAS: El ARRENDATARIO no podrá realizar en la vivienda sin el consentimiento expreso y por escrito del ARRENDADOR obras que modifiquen la configuración de la misma o de sus accesorios o que provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la finca y, aún en caso de obtenerlo, estas no deberán afectar a la estabilidad y seguridad de la vivienda ni del edificio del que forma parte. El ARRENDATARIO será responsable de recabar las licencias y autorizaciones que administrativamente sean preceptivas para la realización de dichas obras, que quedarán en beneficio de la vivienda a la finalización del arrendamiento, sin derecho a reclamación o indemnización de cualquier clase por parte del ARRENDATARIO. No obstante a lo anterior, el ARRENDADOR podrá exigir al ARRENDATARIO que proceda, a costa del ARRENDADOR, a la retirada de toda o alguna de las mismas a la finalización del contrato.

OCTAVA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA: La renta se revisará cada año durante el mismo mes en el que se hizo entrega del inmueble, siendo cualquier modificación aplicable a partir del mes siguiente y por un periodo de 12 meses. La metodología para actualizar la renta será la siguiente:

Para los años 2009, 2011, 2013 y sucesivos años impares se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$\frac{(A \times B)}{(C)} \times 0,80$$

Siendo A, B y C respectivamente:

- A) El precio medio por metro cuadrado para vivienda libre en la ciudad en la que se encuentra ubicado el inmueble para pisos con una antigüedad similar a la del inmueble arrendado. Dicho dato será obtenido de la estadística que al efecto elabore el Ministerio de Vivienda sobre los precios de vivienda libre en capitales de provincia en el primer trimestre de año en curso.
- B) El número de metros cuadrados de superficie catastral registrada para su uso como vivienda, quedando excluidos del cálculo todos los demás elementos construidos del bien inmueble. En el caso del presente inmueble, dicha superficie equivale a 98 metros cuadrados.
- C) Plazo estándar de contratación en el mercado hipotecario español según el Resumen Anual de cifras del Mercado Hipotecario publicado por la Asociación Hipotecaria Española para el año anterior, expresado en meses.

Para los años 2008, 2010, 2012 y sucesivos años pares se determinará aplicando a la renta en vigor la variación registrada en los 12 meses anteriores del Índice general de Precios al Consumo (IPC) para el territorio nacional.

NOVENA DESISTIMIENTO DEL CONTRATO: El ARRENDATARIO podrá desistir del contrato siempre que dé el correspondiente preaviso al ARRENDADOR con una antelación mínima de tres meses. El ARRENDADOR renuncia

expresamente a su derecho a reclamación o indemnización por dicho desistimiento, sin perjuicio de otros derechos a reclamación o indemnizaciones que le puedan corresponder.

DÉCIMA INSCRIPCIÓN REGISTRAL: El presente contrato podrá ser inscrito en el Registro de la Propiedad a instancia de cualquiera de las partes, a cuyo fin los comparecientes se comprometen a cumplimentar las formalidades que se requieran. Será de cuenta de quien inste la inscripción, los gastos e impuestos que de ello se derive.

UNDÉCIMA EMPADRONAMIENTO: El ARRENDADOR autoriza al ARRENDATARIO a empadronarse en el inmueble alquilado. A tal fin, el presente contrato servirá como autorización para realizar los trámites necesarios ante las autoridades competentes.

DUODÉCIMA NOTIFICACIONES: Se señala como domicilio de las partes para la práctica de las notificaciones que deban cursarse, las señaladas en el encabezamiento del contrato. Las notificaciones se cursarán de modo que permita tener constancia de su recepción por la otra parte y de su contenido, tales como requerimiento notarial, buro fax, entrega personal con acuse de recibo, etc.

DECIMO- TERCERA LEGISLACIÓN APLICABLE: En todo lo no previsto en el presente contrato, será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos del 24 de Noviembre de 1.994, y en especial lo dispuesto en su Título II, y subsidiariamente, lo dispuesto en el Código Civil.

DECIMO- CUATRA SUMISIÓN DE FUERO: Para cuantas cuestiones pudieren suscitarse con ocasión de la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes con renuncia expresa al fuero que les pudiese corresponder, se somete a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de Madrid Capital.

En prueba de conformidad, las partes firman el presente contrato expeditado por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha expresados en su encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO
