# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

# Adaptado a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de vivienda.

Madrid, a 1 de de 2015.

**REUNIDOS**:

DE UNA PARTE: DOÑA , provista de Tarjeta de Residencia ......, con domicilio en Madrid, ................, mayor de edad, como parte ARRENDADORA.

Y DE OTRA PARTE, DON ...................., provisto de NIF ..............., mayor de edad, con domicilio en ............................., como parte ARRENDATARIA.

**INTERVIENEN:**

AMBAS PARTES, en propio nombre y derecho, reconociéndose previa y recíprocamente la capacidad legal necesaria para la celebración del presente contrato de arrendamiento y en cuanto a su formalización

**EXPONEN:**

PRIMERO: Que DOÑA ............... es propietaria de pleno derecho de la vivienda sita en la Calle C/ ..........................................., de la ciudad de MADRID.

SEGUNDO: Que siendo de interés de la parte arrendadora proceder al arrendamiento de la citada vivienda, llevan a cabo este acuerdo con sujeción a las siguientes:

# ESTIPULACIONES

**PRIMERA**: La duración de este contrato ha sido pactada por un año a contar desde el de de 2015**.** Llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazo de un año.

**SEGUNDA**: La parte arrendataria tendrá la facultad de desistir del contrato transcurridos los seis primeros meses de duración del mismo, siempre que lo comunique a la arrendadora con treinta días de antelación. En caso de desistimiento por la arrendataria transcurridos los seis primeros meses, deberá indemnizar a la arrendadora a razón de una mensualidad de renta por cada año que reste por cumplir de contrato o la parte proporcional del mismo.

**TERCERA**: La renta será revisada al término del primer año del contrato, y cada año, si procediera la prórroga, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Indice General Nacional del Sistema de Indices de Precios de Consumo, subíndice de alquiler, 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.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito y sirviendo el mismo recibo del alquiler como notificación, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando.

**CUARTA**: El importe de la renta será de **EUROS //€//** mensuales, pagaderos por meses adelantados del 01 al 05 de cada mes en la cuenta  ............................... El retraso de quince días en el pago de los alquileres y cualesquiera cantidades por cuenta de la parte arrendataria dará derecho a la parte arrendadora a iniciar la correspondiente demanda de desahucio, siendo los gastos que tal demanda ocasionase de cuenta de la parte arrendataria, incluso los honorarios del Abogado y Procurador.

**QUINTA:** Serán en su totalidad por cuenta y cargo de la parte arrendataria todos los gastos por consumo de energía eléctrica, agua, gas y tasa de basuras, los recibos correspondientes serán domiciliados en la cuenta bancaria de la parte arrendataria.

El importe del recibo de comunidad de propietarios será por cuenta de la parte arrendadora.

La propietaria manifiesta disponer de certificado energético, obligatorio de conformidad con el RD 235 /2013.

**SEXTA**: La parte arrendataria no podrá efectuar en la vivienda alquilada obras, reformas o modificaciones de ningún tipo sin permiso por escrito de la parte arrendadora. Dicha autorización no implica que la parte arrendataria tenga derecho a reintegro o compensación económica alguna por las mejoras derivadas de las obras que pudieran llegar a realizarse.

**SÉPTIMA:** La parte arrendataria se obliga a no subarrendar toda o parte de la vivienda objeto de este contrato, y a no ceder o traspasar el contrato. Asimismo renuncia a su derecho de adquisición preferente de conformidad con el art. 25 de la LAU.

**OCTAVA**: La vivienda arrendada lo es para ser destinada única y exclusivamente a satisfacer la necesidad de vivienda de la arrendataria, no pudiendo ejercer en la misma actividades inmorales, molestas, nocivas, insalubres o ilícitas.

**NOVENA:** La parte arrendataria declara recibir la vivienda objeto de este contrato, en el estado que se encuentra, y a su entera satisfacción y en perfecto estado de buen uso y aseo, con todos los servicios y accesorios instalados y en normal funcionamiento, comprometiéndose solemnemente a entregarlo todo en su día en el mismo estado en que lo recibe, debiéndose tener en cuenta en dicha entrega el natural desgaste que sufren las cosas a consecuencia del uso normal. Serán íntegramente por cuenta y cargo de la parte arrendataria las averías durante el periodo de vigencia de este contrato que se produjeran por su negligencia, asimismo la parte arrendataria costeará las reparaciones a que hubiese lugar si dichas averías afectaran o dañaran a vecinos colindantes.

**DÉCIMA:** En este acto la parte arrendataria entrega a la parte arrendadora la cantidad de EUROS //€//, de los cuales //€// corresponden al pago de una mensualidad por adelantado de la renta del mes de de 2015 y //€// son en concepto de un mes de fianza, que le será devuelta a la arrendataria a la finalización del presente contrato, siempre que se hayan cumplido todas las condiciones del mismo. La existencia de esta fianza no servirá nunca de pretexto, ni siquiera en el último mes, para demorar el pago de la renta.

**UNDÉCIMA:** La parte arrendataria se compromete a cumplir las normas por las que se rige la comunidad de propietarios de la finca respecto a las partes comunes de la misma.

**DUODÉCIMA:** En todo lo no expresamente regulado en este contrato será de aplicación la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con su modificación establecida en la Ley 19/2009 del 23 de Noviembre de 2009 de medidas de Fomento y Agilización Procesal del alquiler.

Las partes intervinientes, con renuncia expresa al propio fuero que en su caso pudiera corresponderles, se someten para cualquier cuestión que se pudiera suscitar en relación al presente documento a los Juzgados y Tribunales de Madrid Capital.

Y para que conste y surta efectos legales, ambas partes se ratifican en el contenido del presente contrato, firmándolo por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

PARTE ARRENDATARIA PARTE ARRENDADORA