CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

cargas y ocupantes.

(Adaptado a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas)

REUNIDOS

De una parte D, mayor de edad, casado, en régimen económico de, de profesión, vecino de, con domicilio en la calle, núm y con D.N.I. núm, en adelante arrendador.						
Y de otra D, mayor de edad, casado, en régimen económico de, de profesión, vecino de, con domicilio en la calle, núm. y con D.N.I. n.º, en adelante arrendatario.						
COMPARECEN						
Ambos en su propio nombre y representación, reconociéndose en este acto mutuamente capacidad suficiente para el otorgamiento de este contrato y en su virtud,						
MANIFIESTAN						
Que D es propietario de la finca urbana que luego se describirá y D desea arrendar la referida finca para, a cuyo objeto formalizan un contrato de arrendamiento urbano de conformidad a las prevenciones de la Ley de Arrendamiento Urbanos de 1994 y en base a las siguientes estipulaciones y sobre la siguiente FINCA URBANA:						
Vivienda sita en la planta piso de la escalera de la calle núm de la población de Tiene una superficie de metros cuadrados. Linda: al Norte; al Sur; al Este; al Oeste Tiene un coeficiente de participación en los elementos comunes del inmueble de Referencia catastral núm.						
Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de al Tomo, Libro, Folio, página, Inscripción						
Les pertenece a título de dominio en virtud de la compra que de la misma efectuó a D en fecha, según es de ver en la inscripción núm de la finca, al folio de éste mismo Libro y Tomo. La finca se encuentra libre de arrendamientos y cargas.						
El presente contrato no es de adhesión y ha sido pactado por ambas partes de forma expresa y detallada, sin suscripción general del mismo, sino previa negociación particular de la diferentes estipulaciones y pactos que conforman el mismo.						
CLÁUSULAS						
PRIMERA. D cede en arrendamiento a D la vivienda descrita más arriba, libre de						

El arrendatario utilizará el inmueble como vivienda, estableciendo en él su domicilio, y declara conocer desde este momento su uso, extensión, características y servicios comunes y privados.

SEGUNDA. El contrato de arrendamiento del inmueble descrito en el presente contrato tendrá una duración de años a contar desde el día del mes de del presente año y por el precio de euros cada mes, pagaderos por meses anticipados y con sujeción a las demás condiciones generales que se pactan en el presente contrato.

TERCERA. El plazo de duración del presente contrato es el de......, y comenzará a regir en el día de la fecha del mismo. No procederá la prórroga obligatoria si, transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente, debiendo realizar la comunicación con al menos 2 meses de antelación.

CUARTA. El arrendatario podrá desistir del contrato en cualquier momento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses y comunicándolo al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

QUINTA. Convienen las partes que si la vivienda se enajenara a terceras personas, el adquirente sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la transmisión de la finca.

El objeto de este contrato se alquila exclusivamente para el destino a vivienda permanente del arrendatario, no pudiendo instalar en él, comercio, industria, ni siquiera manual, ni oficina o despacho profesional.

SEXTA. El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación de la vivienda y aceptarlas expresamente, y se obliga a conservarla en perfecto estado.

SÉPTIMA. Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas, se acomodará cada año a la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo que le sustituya), aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al período de revisión. (actualización libremente pactada por las partes, no siendo obligatoria, tras la reforma, la variación conforme a IPC)

Para la aplicación de la primera actualización se tomará como mes de referencia el de....., y para 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, expresando el porcentaje de alteración aplicado. En ningún caso, la demora de aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

OCTAVA. Las partes podrán acordar reemplazar, total o parcialmente, durante un plazo determinado la obligación del pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar la vivienda en los términos y condiciones pactadas

NOVENA. Independientemente de la renta pactada, serán a cargo del arrendatario los gastos generales

para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios si los tuviere.

Dichos gastos, se actualizarán anualmente repercutiendo al arrendatario las variaciones que se produzcan y se señalarán en concepto aparte de la renta, pero integrados en el recibo del alquiler.

DÉCIMA. El arrendatario entrega en este acto la suma de EUROS en concepto de fianza, cantidad equivalente a una mensualidad de renta. Transcurridos tres años de vigencia del contrato la fianza se actualizará anualmente, acomodándola al importe de la renta que se perciba.

La fianza se depositará en, y será devuelta al que la prestó al finalizar el contrato dentro del mes siguiente al día en que se devuelvan las llaves al propietario, si la misma no tuviera que aplicarse a los desperfectos que haya ocasionado el arrendatario.

DÉCIMO-PRIMERA. A instancia de cualquiera de las partes este contrato podrá ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad. Los gastos y derechos que se deriven de esta actuación serán de cuenta de la parte que solicite la formalización, repartiéndose a partes iguales si interesara a ambas partes.

DÉCIMO-SEGUNDA. A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato, se designa como domicilio del arrendador el que figura en el encabezamiento y del arrendatario, el de la vivienda arrendada.

DÉCIMO-TERCERA. Para todos los conflictos que puedan surgir en la interpretación, aplicación, efectos e incumplimiento de este contrato por las partes se someten los contratantes a la Jurisdicción de los Tribunales del lugar en que se halla la finca.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, firman arrendador y arrendatario el presente contrato que consta de folios, y que se suscribe en cada hoja de los dos ejemplares idénticos que se otorgan mutuamente en el lugar y fecha del encabezamiento.

En,	a	de	de	

EL ARRENDADOR ARRENDATARIO EL