CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

En [CIUDAD], a [FECHA].

DE UNA PARTE, D./D.ª [NOMBRE DEL ARRENDADOR], mayor de edad, con DNI/NIE [NÚMERO] y domicilio en [DIRECCIÓN], en adelante «la parte arrendadora». [Si es una sociedad: [RAZÓN SOCIAL], con NIF [NÚMERO], representada por [NOMBRE].]

DE OTRA PARTE, D./D.ª [NOMBRE DEL ARRENDATARIO], mayor de edad, con DNI/NIE [NÚMERO], en adelante «la parte arrendataria».

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente y EXPONEN que la parte arrendadora es propietaria de la vivienda situada en [DIRECCIÓN COMPLETA], con referencia catastral [REFERENCIA], que cuenta con cédula de habitabilidad o documento equivalente [N.º, si lo exige la comunidad autónoma] y certificado de eficiencia energética [N.º / CALIFICACIÓN], y que la arriendan con arreglo a la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (LAU), y a las siguientes CLÁUSULAS:

PRIMERA. Objeto y destino

Se arrienda la vivienda descrita, con [MOBILIARIO SEGÚN INVENTARIO ANEXO / SIN AMUEBLAR] [y la plaza de garaje / trastero n.º ..], para que sea la vivienda habitual y permanente de la parte arrendataria y de [LAS PERSONAS QUE CONVIVAN CON ELLA]. No podrá destinarse a otro uso ni subarrendarse sin consentimiento escrito de la parte arrendadora.

SEGUNDA. Duración

El contrato dura [UN AÑO / N AÑOS] desde el [FECHA DE ENTREGA DE LLAVES]. Si la duración pactada es inferior a cinco años (siete si la parte arrendadora es persona jurídica), se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzarlos, salvo que la parte arrendataria comunique con al menos treinta días de antelación que no quiere renovar (art. 9 LAU).

Cumplido ese plazo, si ninguna de las partes comunica que no renueva —la parte arrendadora con cuatro meses de antelación y la arrendataria con dos—, el contrato se prorrogará por anualidades hasta tres años más (art. 10 LAU).

[OPCIONAL, solo si la parte arrendadora es persona física] Necesidad de la vivienda: la parte arrendadora hace constar que podrá necesitar la vivienda antes de cinco años para [ELLA / FAMILIAR EN PRIMER GRADO / CÓNYUGE], en los términos del art. 9.3 LAU.

TERCERA. Renta y forma de pago

La renta es de [IMPORTE] euros al mes, que la parte arrendataria pagará dentro de los siete primeros días de cada mes por transferencia a la cuenta [IBAN] de la parte arrendadora. El justificante bancario sirve de recibo. No podrá exigirse el pago anticipado de más de una mensualidad (art. 17 LAU).

[SI LA VIVIENDA ESTÁ EN UNA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DECLARADA] La parte arrendadora declara que la renta pactada respeta los límites del art. 17.6 y 17.7 LAU. Última renta de los cinco años anteriores: [IMPORTE] euros.

CUARTA. Actualización de la renta

La renta se actualizará en cada aniversario del contrato conforme a la variación anual del Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (IRAV) publicado por el INE, tomando el último índice publicado en la fecha de actualización (art. 18 LAU). [Si no se quiere actualizar, sustituir por: «La renta no se actualizará durante la vigencia del contrato».]

QUINTA. Fianza y garantías

La parte arrendataria entrega en este acto [IMPORTE DE UNA MENSUALIDAD] euros en concepto de

fianza legal (art. 36.1 LAU), que la parte arrendadora depositará en el organismo de su comunidad autónoma cuando así lo exija la normativa autonómica.

[OPCIONAL] Garantía adicional de [IMPORTE, MÁXIMO DOS MENSUALIDADES] euros mediante [DEPÓSITO / AVAL BANCARIO]. No se exige a la parte arrendataria contratar ningún seguro de impago de renta (art. 36.5 LAU).

Al terminar el contrato, las partes dejarán constancia escrita del estado de la vivienda y la fianza se devolverá en el plazo de un mes desde la entrega de las llaves; transcurrido ese plazo, devengará el interés legal (art. 36.4 LAU).

SEXTA. Gastos y suministros

Los suministros con contador individual (luz, agua, gas, internet) son a cargo de la parte arrendataria desde la entrega de llaves. Los gastos de comunidad son a cargo de [LA PARTE ARRENDADORA / LA PARTE ARRENDATARIA, POR UN IMPORTE ANUAL DE [IMPORTE] EUROS, conforme al art. 20.1 LAU].

Los tributos asociados a la vivienda, como el IBI, son a cargo de la parte arrendadora y no se repercuten a la parte arrendataria (art. 20.1 LAU). Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato no se repercuten a la parte arrendataria (art. 20.2 LAU).

SÉPTIMA. Conservación, obras y estado de la vivienda

La parte arrendadora hará las reparaciones necesarias para conservar la vivienda habitable, salvo los daños imputables a la parte arrendataria (art. 21 LAU); las pequeñas reparaciones por el desgaste del uso ordinario corresponden a la parte arrendataria. La parte arrendataria no podrá hacer obras que modifiquen la configuración de la vivienda sin consentimiento escrito.

Se adjunta como anexo un inventario con fotografías del estado de la vivienda en la entrega.

OCTAVA. Notificaciones, ley aplicable y fuero

Las comunicaciones entre las partes se harán por escrito a [CORREO ELECTRÓNICO DE CADA PARTE] o a los domicilios indicados. El contrato se rige por la LAU y, en lo no previsto, por el Código Civil. Las partes se someten a los juzgados del lugar donde está la vivienda.

Y en prueba de conformidad, firman por duplicado en el lugar y fecha indicados.

Fdo.: La parte arrendadora

Fdo.: La parte arrendataria

Modelo gratuito de Lexy (lexy.plus). Revísalo con la normativa de tu comunidad autónoma o pide a Lexy la versión de abogado adaptada a tu caso.