**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

 En……………………………. a…………. de…………………………………20..

FINCA OBJETO DE ARRENDAMIENTO

Vivienda sita en: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

C/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Referencia catastral: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Anejos

Garaje sí 🞏 no 🞏

Trastero sí 🞏 no 🞏

Le corresponde una cuota del \_\_\_\_\_\_%, en los elementos comunes del edificio.

Mobiliario: sí 🞏 (según descrito en el anexo) no 🞏

PARTE ARRENDADORA (propietarios/as):

D./Dña. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

con D.N.I: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

con domicilio en: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

C/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Representado/a por:

D./Dña. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

con D.N.I: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

con domicilio en: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

C/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dirección electronica: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

PARTE ARRENDATARIA (inquilinos/as):

D./Dña. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

con D.N.I: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Representado/a por:

D./Dña. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

con D.N.I: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dirección electrónica: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**REUNIDAS** la parte arrendadora y la parte arrendataria, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato de arrendamiento de la vivienda, lo formalizan en este acto con sujeción a las siguientes:

**CLÁUSULAS**

1. **OBJETO DEL CONTRATO**

La parte arrendadora cede en arrendamiento la vivienda anteriormente descrita a la parte arrendataria, cuya superficie, circunstancias, usos, características y servicios comunes y privativos conoce, acepta y declara recibirla en perfectas condiciones.

1. **DESTINO DE LA VIVIENDA**

La vivienda descrita, se alquila para ser destinada exclusivamente a vivienda permanente de la parte arrendataria y de su familia, no pudiendo dedicarlo a otra finalidad sin la autorización expresa y escrita de la parte arrendadora.

1. **DURACIÓN Y PRÓRROGAS**

El presente contrato tendrá una duración de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, comenzando a regir el día \_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_, y por ello quedará extinguido el día \_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_. Llegado el día del vencimiento del contrato, si la duración fuera inferior a cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que la parte arrendataria manifieste a la parte arrendadora, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del plazo pactado o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, la parte arrendadora comunica a la parte arrendataria que tiene necesidad de la vivienda 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, tal y como se hace constar en el presente contrato. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

La parte arrendataria podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique a la parte arrendadora con una antelación mínima de treinta días. En este caso la parte arrendataria deberá indemnizar a la parte arrendadora con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9, 10 y 11 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (modificada por la Ley 4/2013 de 4 de junio y por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler).

1. **RENTA**

Se pacta en \_\_\_\_\_\_\_\_\_(importe en letra)\_\_\_\_\_\_\_euros (\_\_(importe en número)\_\_\_ €) al mes, la cantidad inicial fija y periódica, que la parte arrendataria se obliga a pagar en mensualidades anticipadas y se hará efectiva dentro de los 7 primeros días de cada mes en la cuenta bancaria número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de la entidad bancaria \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. **ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA**

La renta se actualizará, por la parte arrendadora o arrendataria, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente que se viniera pagando en el momento de la actualización, la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo fijado por el Instituto Nacional de Estadística, en un periodo 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 actualización será notificada, por la parte interesada a la otra parte, por escrito, siendo válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

1. **GASTOS GENERALES Y DE SERVICIOS INDIVIDUALES**
2. El coste de todos los servicios y suministros con que cuenta la finca arrendada que se individualicen por aparatos contadores serán por cuenta de la parte arrendataria, así como las tasas de basuras, alcantarillado y saneamiento correspondientes a la finca arrendada.
3. El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados seráde cuenta de la parte arrendataria.
4. Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.
5. **PROHIBICIÓN DE SUBARRIENDO O CESIÓN DE VIVIENDA**

La parte arrendataria no podrá ceder o subarrendar, ni total ni parcialmente, la vivienda y accesorios objeto de este contrato ni admitir huéspedes ni convivientes sin consentimiento escrito de la parte arrendadora.

1. **CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO**

La parte arrendadora está obligada a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones adecuadas para servir al uso pactado, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable a la parte arrendataria a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

La parte arrendataria deberá poner en conocimiento de la parte arrendadora, en el plazo más breve posible, la necesidad de reparaciones señaladas en el párrafo anterior, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí misma o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación a la parte arrendadora, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe a la parte arrendadora.

Así mismo, la parte arrendataria, deberá realizar, a su cargo y bajo su responsabilidad:

* Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de las instalaciones y servicios con que cuente la vivienda arrendada.
* Las reparaciones o reposiciones por mal uso.

La parte arrendataria se obliga a permitir la entrada en la vivienda de la persona que señale la parte arrendadora o el Presidente de la Comunidad de Propietarios, para la realización de obras necesarias con arreglo a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

1. **OBRAS DEL ARRENDATARIO**

La parte arrendataria no podrá realizar, sin la autorización expresa y escrita de la parte arrendadora, obras y reformas en la vivienda arrendada, cualquiera que sea su clase o entidad, y particularmente obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios arrendados, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

Las obras realizadas, en su caso, por la parte arrendataria, quedarán en beneficio de la finca sin que venga obligado la parte arrendadora a entregar cantidad alguna a la parte arrendataria en concepto de indemnización.

La parte arrendataria estará obligada, al término del contrato a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

1. **USOS DE BUENA VECINDAD Y RESPONSABILIDADES DE LA PARTE ARRENDATARIA**

La parte arrendataria habrá de observar en cuanto al uso de la vivienda y elementos comunes del inmueble de que forma parte, las normas de buena vecindad y las normas estatutarias que rijan la Comunidad de Propietarios y las que reglamentariamente se aprueben, respondiendo de las infracciones cometidas por dicha parte y por los demás ocupantes de la vivienda, no sólo en relación a la diligencia debida en dicho uso, sino también en las relaciones con los/las vecinos/as y ocupantes de los demás departamentos del inmueble.

En el supuesto de que la parte arrendataria fuese perturbada de hecho por un tercero en el uso de la vivienda arrendada, la parte arrendadora quedará eximida de toda responsabilidad según lo previene el artículo 1560 del Código Civil.

La parte arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a personas y/o cosas, a los elementos comunes de la casa o al propio inmueble y tengan su causa o dimanen directa o indirectamente de su utilización.

La parte arrendataria responde, no sólo de sus propios actos, sino de los que puedan cometer las personas que se encuentren en la finca arrendada, tanto a efectos de resolución contractual, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

1. **DOMICILIO**

La parte arrendataria designa la vivienda objeto del presente contrato como domicilio propio a efectos de emplazamientos o cualquier notificación que tenga por causa el presente contrato.

La parte arrendadora designa como domicilio propio a efectos de emplazamientos o cualquier notificación que tenga por causa el presente contrato el señalado al comienzo.

Si se hubiera señalado en el encabezamiento una dirección electrónica a efectos de realizar las notificaciones derivadas del presente contrato, éstas se considerarán efectuadas, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

1. **FIANZA**

La parte arrendataria entrega a la parte arrendadora, en el acto de la firma de este contrato la cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_(importe en letra)\_\_\_\_\_\_\_euros (\_\_(importe en número)\_\_\_ €) equivalente a una mensualidad de renta, en concepto de fianza, la cual le será devuelta a la terminación de este contrato, una vez cumplidas por la parte arrendataria las obligaciones contraídas, a cuya responsabilidad queda afecta, así como al resarcimiento de daños y perjuicios.

La fianza se deberá depositar a disposición del Gobierno Vasco hasta la extinción del contrato según la normativa vigente.

1. **INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES**

El incumplimiento por cualquiera de las partes, de las obligaciones resultantes del contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas, a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1.124 del Código Civil.

Además, la parte arrendadora podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas establecidas en el art. 27.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (modificada por Ley 4/2013 de 4 de junio y por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler).

1. **RÉGIMEN JURÍDICO**

El presente contrato de arrendamiento se rige por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (modificada por Ley 4/2013 de 4 de junio y por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler) y se somete de forma imperativa a lo dispuesto en sus títulos I y IV. Respetando lo expuesto, el arrendamiento se regirá por los pactos, cláusulas y condiciones establecidas en este contrato en el marco de lo establecido en el título II de dicha ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

En prueba de conformidad y aceptación, firman las partes este documento que se extiende por triplicado, y a un solo efecto en el lugar y fecha citados

 LA PARTE ARRENDADORA LA PARTE ARRENDATARIA

**ANEXO. INVENTARIO DEL MOBILIARIO.**

NOTA: En el caso de que alguno de los elementos o instalaciones integrantes de la vivienda o inventariados se encuentre en mal estado o presente alguna deficiencia o circunstancia a tener en cuenta, deberá hacerse constar expresamente como salvedad a lo dispuesto en la cláusula primera del contrato.

LA PARTE ARRENDADORA LA PARTE ARRENDATARIA

**CLAUSULAS ADICIONALES: (DISPONIBLES POR LAS PARTES, PARA SU EFECTIVIDAD DEBEN SER INCLUIDAS EXPRESAMENTE)**

1.- Los gastos ordinarios para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada (cuota ordinaria comunidad propietarios) serán por cuenta de la parte arrendataria. El importe anual de los gastos de la Comunidad de Propietarios de que forma parte la vivienda es de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_€ (importe en número).

2.- El Impuesto de Bienes Inmuebles que corresponda a la finca arrendada será por cuenta de la parte arrendataria.

3.- La parte arrendataria habrá de tener asegurada la vivienda por su valor real, por cualquier hecho que deviniere de la ocupación del objeto arrendado (agua, incendio, responsabilidad civil…), y en todo caso pagará la prima correspondiente a dicho seguro, debiendo entregar a la parte arrendadora a su requerimiento, copia de la póliza suscrita y justificante del abono de las primas anuales.

**OTRAS CLAUSULAS ADICIONALES:**

LA PARTE ARRENDADORA LA PARTE ARRENDATARIA

N O T A S:

1) A tenor del R.D. 235/2013 de 5 de abril, el arrendador debe exhibir en este acto el certificado de eficiencia energética y poner a disposición del arrendatario una copia del mismo.

2) La formalización de este documento no exime de la obligación fiscal de pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales por parte del inquilino, bien en metálico presentando el mismo en la Oficina Liquidadora de la Hacienda Foral dentro del plazo de 30 días o bien utilizando el efecto timbrado con el reintegro correspondiente.