

## CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En \_\_\_\_\_, a \_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

### REUNIDOS

De una parte, Don \_\_\_\_\_ con DNI \_\_\_\_\_. Con domicilio en \_\_\_\_\_ (Cantabria), como parte ARRENDADORA.

De otra, Don \_\_\_\_\_ y domicilio a partir de este momento en \_\_\_\_\_. Como parte ARRENDATARIA. Y de otra, Don \_\_\_\_\_, Con domicilio en \_\_\_\_\_. Como AVALISTA personal y solidario de la parte ARRENDATARIA para responder de cuantas obligaciones dimanen del presente contrato de arrendamiento.

Comparecen todos ellos en su propio nombre y derecho. Reconociéndose plena capacidad y legitimación para el otorgamiento del presente contrato de alquiler de vivienda.

### MANIFIESTAN

I.- Que el presente contrato de arrendamiento se rige por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, y sus posteriores modificaciones y por la voluntad de las partes expresada en este contrato y supletoriamente por el Código Civil. Siendo la finalidad del arriendo el uso de la finca como vivienda habitual y permanente de la ARRENDATARIA y su familia.

II.- Que los ARRENDADORES son propietarios de pleno derecho de la siguiente finca:

Vivienda sita en C/ \_\_\_\_\_ - 393\_\_\_\_\_  
(Cantabria). Tiene una superficie de \_\_\_\_\_.  
Está distribuida en \_\_\_\_\_. La referencia catastral de la vivienda es la \_\_\_\_\_. Y está inscrita en el Registro de la Propiedad nº \_\_ de \_\_\_\_\_, es la finca nº \_\_\_\_\_.

De conformidad con lo que establece el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, LOS ARRENDADORES exhiben en este acto ante la ARRENDATARIA el certificado de eficiencia energética del INMUEBLE, en el que aparece calificado como de tipo \_\_, (se adjunta copia del certificado de dicha calificación).

III.- Que dicha vivienda está acogida al Régimen de Viviendas de Protección Oficial bajo el expediente nº \_\_\_\_\_, calificado definitivamente con fecha \_\_\_\_\_.

IV.- Que ambas partes son sabedoras de las obligaciones que conlleva el arrendamiento que van a celebrar sobre una vivienda de Protección Oficial, comprometiéndose especialmente, en lo tocante a cada uno de ellos, a cumplir bien y fielmente todas y cada una de las cláusulas que se enumeran a continuación:

- a) Que los ingresos familiares de la ARRENDATARIA no exceden de \_\_\_ veces el indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- b) Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL del Real Decreto ley 31/1978 y demás disposiciones que lo desarrollan y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la Calificación Definitiva, los precios de renta no podrán exceder de los límites establecidos, y que la vivienda habrá de utilizarse como domicilio habitual y permanente (Art. 115 del Reglamento de VPO Y OM de 26/01/1979).
- c) Que los ARRENDADORES están obligados a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de 3 meses contados desde la fecha del contrato, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Comunidad Autónoma de Cantabria. (OM 26/01/1979).
- d) Que la ARRENDATARIA está obligada a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 3 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie causa justificada (OM 26/01/1979).
- e) Que los ARRENDADORES están obligados a poner a disposición de la ARRENDATARIA un ejemplar del contrato debidamente visado por la Comunidad Autónoma de Cantabria (OM 26/01/1979).
- f) La CESIONARIA se compromete a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene, en la forma y medida que le sea imputable tal obligación, y en caso de que haya de destinar a uso propio, a no utilizar, simultáneamente, por ningún título, ninguna otra vivienda construida con protección oficial, bien sea como propietaria, inquilina o usuaria. (Art. 115 del Reglamento de VPO).
- g) Los ARRENDATARIOS declaran cumplir todos y cada uno de los requisitos que la normativa VPO exige para poder alquilar este tipo de vivienda, comprometiéndose a desalojarla en el caso de denegarse el visado del contrato de arrendamiento por no cumplir dichos requisitos.

IV.- Que estando interesadas las partes comparecientes en celebrar contrato de arrendamiento sobre la vivienda y el garaje descritos, lo llevan a efecto conforme las siguientes

### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** Don \_\_\_\_\_ da en arrendamiento a Don \_\_\_\_\_, que acepta, la vivienda descrita en los antecedentes de este escrito, comenzando su vigencia desde este momento.

La vivienda arrendada, con la cocina instalada y el mobiliario que en inventario adjunto se acompaña (anexo I), la recibe, en este acto, la

ARRENDATARIA como cuerpo cierto, a su entera satisfacción, encontrándola adecuada a sus necesidades y comprometiéndose a su devolución en el mismo estado de conservación y mantenimiento.

**SEGUNDA.-** La duración del presente contrato se pacta por tiempo de un año que comenzará a contar desde el día de hoy; venciendo en la fecha de su finalización sin necesidad de preavisos o requerimientos previos.

No obstante lo anterior y de conformidad con lo establecido en la vigente legislación de arrendamientos, llegado el día de su vencimiento, este contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que alcance una duración mínima de tres años, a no ser que los ARRENDATARIOS manifiesten a la ARRENDADORA su voluntad de no renovarlo con una antelación mínima de 30 días a la fecha de terminación del plazo de vigencia inicial o de cualquiera de sus prórrogas. En el caso de que transcurriesen los tres años de prórroga obligatoria del contrato, si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a la fecha de término, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.

La ARRENDATARIA podrá desistir de este contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos 6 meses, siempre que se lo comunique a los ARRENDADORES con una antelación mínima de 30 días. Si se da el caso de desistimiento antes de cumplirse el año, la parte ARRENDATARIA deberá de indemnizar a los ARRENDADORES con el equivalente a la parte proporcional de una mensualidad por los meses que queden por cumplir para completar el año. Finalizado el plazo de duración del arrendamiento, la parte ARRENDATARIA deberá de devolver las llaves de la vivienda a la parte ARRENDADORA el día del término del contrato o en la mañana del inmediato posterior. La devolución tendrá lugar en la vivienda arrendada.

**TERCERA.- RENTA.-** La renta convenida entre las partes será de \_\_\_\_\_ - (\_\_\_\_,00 €) EUROS mensuales. De los cuales \_\_\_\_\_ corresponden a la vivienda, \_\_\_\_\_ a la plaza de garaje y \_\_\_\_\_ al trastero.

La renta correspondiente al mes de \_\_\_\_\_ de 20\_\_ que asciende a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_,00 €) EUROS, es recibida en este acto por la parte ARRENDADORA en efectivo metálico, sirviendo este documento de carta de pago de la misma.

La renta se pagará por meses anticipados entre los días 1 y 5 de cada mes mediante domiciliación bancaria en la cuenta corriente de la propiedad N° \_\_\_\_\_.

Dicha renta, para el supuesto de la tácita reconducción o prórroga obligatoria, se revisará anualmente en idéntica proporción a la que experimente el Índice Nacional de Precios al Consumo para el conjunto nacional, según

publicación del Instituto Nacional de Estadística u Organismo que en el futuro pudiera sustituirle, tomándose como renta base objeto de revisión la satisfecha por la parte arrendataria en la mensualidad inmediatamente anterior a la que se haya de revisar. El importe de la alteración, en más o en menos, se aplicará desde el momento que corresponda a tenor de lo indicado anteriormente, y ello aunque no se conozca el Índice hasta unos meses después por retraso del I.N.E. Dicha elevación será igualmente de aplicación para el supuesto de la prórroga legal del contrato.

**CUARTA.- IMPUESTOS, GASTOS Y SUMINISTROS.-** Serán de cuenta de la ARRENDADORA el pago del IBI, de la póliza de seguro multi-riesgo hogar, de la póliza del seguro de garantía de alquiler y de los gastos ordinarios y extraordinarios de la comunidad de propietarios.

Y de la parte ARRENDATARIA cualquier otro impuesto que pudiese gravar el arrendamiento de viviendas. Los costes originados por el consumo y mantenimiento de los servicios de electricidad, gas, basuras, agua y alcantarillado, y cualquier otro derivado del uso de la vivienda; dichos suministros deberán ser contratados y domiciliados a nombre de la parte ARRENDADATARIA.

La parte ARRENDATARIA dispone de un plazo de 30 días desde este momento, para verificar el correcto funcionamiento de las instalaciones y electrodomésticos de que dispone la vivienda arrendada. Cualquier anomalía que aprecie será reparada por cuenta y cargo de la parte ARRENDADORA en el plazo más breve posible. Una vez transcurrido este periodo de garantía, serán de cuenta y cargo de la parte ARRENDATARIA el coste de las pequeñas reparaciones que se precisen para su mantenimiento. Las reparaciones de averías de mayor entidad que sufran los electrodomésticos, que estén motivadas por el desgaste normal de estos y no por su mal uso, serán realizadas con cargo a la parte ARRENDADORA, que también estará obligada a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones idóneas de habitabilidad para el uso convenido. (Se entiende por avería de mayor entidad, aquella cuyo coste de reparación supere los 65,00 €).

**QUINTA.- FIANZA.-** Los ARRENDADORES reciben en este acto la cantidad de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_,00 €) EUROS en concepto de FIANZA. La fianza deberá de ser reintegrada a la parte ARRENDATARIA en el plazo de un mes desde la finalización del arrendamiento una vez hayan sido abonados todos los suministros y revisado el estado de la vivienda y su mobiliario. En ningún caso podrá aplicarse dicha fianza para el pago de ninguna mensualidad de renta.

Como garantía adicional a la fianza, y al amparo del artículo 36.5 de la LAU, ambas partes están conformes en la contratación de un seguro de garantía de alquiler cuya prima será satisfecha a partes iguales entre ARRENDADORES Y ARRENDATARIA, quedando obligada la ARRENDATARIA *y su AVALISTA* a facilitar con prontitud cuanta documentación sea solicitada por la entidad aseguradora para la valoración del riesgo en cualquier momento de la vigencia de este contrato. El incumplimiento de esta obligación por parte de los ARRENDATARIOS podrá dar lugar a la resolución del contrato.

**SEXTA.-** Queda expresamente prohibido:

- a) El subarriendo de la vivienda, ya sea total o parcial.

- b) La realización en el interior de la vivienda de actividades molestas, insalubres o que sean contrarias a las normas de convivencia dentro de la comunidad de propietarios.
- c) La instalación en la vivienda de cualquier tipo de negocio, oficina o despacho profesional.
- d) La convivencia o tenencia en el interior de la vivienda de cualquier tipo de animal doméstico.
- e) La realización de obras de cualquier tipo (incluido el pintado y taladrado de paredes) en el interior de la vivienda o en su fachada sin el expreso consentimiento de los ARRENDADORES. En este sentido se prohíbe expresamente realizar taladrado en la fachada exterior de la vivienda y en cualquier zona común, en los suelos, en las paredes y zonas alicatadas, en las ventanas y en las puertas.

El incumplimiento de cualquiera de estas prohibiciones dará derecho a los ARRENDADORES a instar la resolución del contrato.

**SÉPTIMA.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL.** Cualquiera de los firmantes podrá interesar la inscripción del presente contrato en el Registro de la Propiedad en el que se encuentra registrada la finca objeto del arriendo, corriendo el interesado con los costes que ellos suponga y en caso de ser ambas partes se distribuirán por mitad. Conforme a lo establecido en el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos si la finca arrendada se vendiese y estuviese inscrita en el Registro de la Propiedad, el adquirente que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito con anterioridad a la transmisión de la finca.

**OCTAVA.-** Cualquier cuestión que surja entre las partes sobre la interpretación o cumplimiento del presente contrato, será sometida a los Juzgados y Tribunales de Torrelavega, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponder a las partes.

Y en prueba de conformidad con lo que antecede, firman los comparecientes por duplicado el presente contrato en el lugar y la fecha indicados en el encabezamiento de este escrito.

LOS ARRENDADORES

LA ARRENDATARIA

EL AVALISTA