MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA que figura como Anexo en la Orden 1/2008, de15 de enero, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid

(B.O.C.M. nº 17, de 21 de enero de 2008)

Finca sita en el municipio de……., calle……..

…… número…….., bloque/escalera…….., piso……, letra……,

de una superficie útil de…….. metros cuadrados, que consta de (descripción de la vivienda)……..

……...,

y de los anejos (describir en caso de existencia de plaza de garaje y/o trastero)……

……...

Vivienda amueblada ☐ En dicho caso incluir inventario en anexo al contrato.

Semiamueblada ☐ En dicho caso incluir inventario en anexo al contrato.

Vivienda sin muebles ☐

En……, a..... de……. de 200…….

REUNIDOS

De una parte, D/D.ª……,

como arrendador, mayor de edad, con DNI número…….. , y domicilio a efectos de notificaciones, en la calle……,

número……, piso……., letra……, de……..

Y de otra, D/D.ª……...,

como arrendatario, mayor de edad, con DNI número……, con domicilio en el inmueble objeto de arrendamiento, y a efectos de notificaciones, respondiendo, solidariamente, en caso de ser varios arrendatarios, del cumplimiento de todas las obligaciones y derechos que dimanan del mismo.

AMBAS PARTES tienen suficiente capacidad legal para llevar a cabo este contrato, INTERVINIENDO en su propio nombre y derecho, (y en el caso de D/D.ª……..

……, además, en nombre y representación de ……, según datos del apoderamiento: Poder Notarial, Acuerdo de la Comunidad de Propietarios, escritura de nombramiento de Administrador, etcétera), siendo responsables de la veracidad de sus manifestaciones.

De mutuo acuerdo,

EXPONEN

1. Que D/D.ª……, en lo sucesivo arrendador, en concepto de……, tiene facultades legales para el arrendamiento de la vivienda al principio indicada.

2. Que interesando a D/D.ª……, en lo sucesivo el arrendatario, arrendar la vivienda referenciada junto con los bienes muebles, en su caso, inventariados en el anexo al presente contrato.

Estando interesadas ambas partes, llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, en base a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera. *Regulación*

El presente contrato se regirá por lo establecido entre las partes, y lo dispuesto en la legislación vigente.

Segunda. *Objeto del arrendamiento y su destino. Entrega de la posesión*

El arrendador, en este acto, hace entrega de la posesión de la vivienda referenciada en el encabezamiento con los bienes muebles, en su caso, en ella existentes al arrendatario, quien los toma a su plena satisfacción y en el estado físico en el que se encuentran y que es perfectamente conocido y aceptado por el arrendatario.

En ningún caso, se podrán desarrollar en la vivienda objeto del contrato actividades que sean consideradas nocivas, peligrosas, molestas, insalubres o ilícitas.

El arrendatario se somete al régimen de propiedad horizontal del inmueble donde se encuentra situada la vivienda y se compromete expresamente a observar los estatutos y normas de régimen interior de la comunidad de propietarios, cuidando de su cumplimiento y obligando a sus visitantes a respetarlos. Igualmente, el arrendatario evitará cualquier daño o empleo abusivo de la finca arrendada y de sus elementos comunes, y respetarán al máximo a las personas que constituyen dicha comunidad de propietarios.

Tercera. *Plazo de duración*

El plazo pactado de duración del presente contrato de arrendamiento es de un año, a contar desde la fecha de este otorgamiento, es decir, desde el día……. de…….. de……., por lo que concluirá llegado el día……. de…….. de……... En todo caso, el arrendatario está facultado para prorrogar el contrato hasta un plazo máximo de cinco años.

Dicha prórroga no tendrá lugar si el arrendatario así lo notifica por escrito al arrendador con, al menos, treinta días de antelación al plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas legales.

Cuarta. *Prórrogas después de pasados cinco años de contrato*

Si llegado el plazo máximo de cinco años de duración, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovarlo, al menos, con un mes de antelación a dicha fecha, el contrato quedará prorrogado por anualidades, hasta tres anualidades más.

Se exceptúa el supuesto en que la parte arrendataria comunique a la arrendadora, como mínimo con un mes de antelación al vencimiento de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Quinta. *Renta*

La renta anual fijada es de…… euros (…… €), a pagar en plazos mensuales de …… euros (…… €) por adelantado en los siete primeros días de cada mes. El pago se hará de conformidad con lo que acuerden las partes, que deberá permitir dejar constancia de su efectivo cumplimiento.

La renta pactada se podrá revisar cada anualidad, a partir del primer año de vigencia del contrato, con arreglo al Índice de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, o por el índice oficial que le sustituya, en la forma establecida por la legislación vigente.

Sexta. *Fianza*

A la firma del presente contrato la parte arrendataria hace entrega en metálico de ……... euros (…… euros), equivalente a una mensualidad en concepto de fianza, con la obligación del arrendador de su depósito legal.

La fianza se restituirá a la finalización del contrato, conforme a lo establecido en la legislación vigente, una vez comprobado por el arrendador el buen estado de la vivienda y el adecuado cumplimiento de lo previsto en este contrato, pudiendo aplicarse, en otro caso, su importe por el arrendador, sin perjuicio de la responsabilidad ilimitada del arrendatario, al pago de las reparaciones, deudas y responsabilidades contraídas.

La fianza no podrá imputarse al pago de renta ni de ningún otro concepto ni tampoco justificará ningún retraso en los pagos a realizar.

Séptima. *Gastos y servicios*

Salvo pacto en contrario (que tendrá que quedar reflejado en documento anexo al presente contrato, con la cuantía global mensual y actualizada al día de la firma del mismo), los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades, que no sean susceptibles de individualización, serán a cargo de la parte arrendadora.

Los servicios y suministros propios de la vivienda arrendada que se individualicen mediante contadores (luz, teléfono, agua, gas, etcétera) serán por cuenta del arrendatario y se abonarán de acuerdo a lo que pacten las partes.

Octava. *Conservación de la vivienda*

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 las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable a la parte arrendataria.

En todo momento y previa comunicación al arrendador, el arrendatario podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, serán a cargo del arrendatario.

El arrendatario está obligado a usar la finca arrendada con la debida diligencia y destinarla al uso pactado, así como a devolverla, en caso de finalización del contrato, tal como la recibió, salvo el deterioro producido por el tiempo o por causa inevitable.

Novena. *Obras del arrendatario*

Los arrendatarios no podrán realizar, sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador, ningún tipo de obras.

Décima. *Cesión y subarriendo*

Los arrendatarios no podrán ceder ni subarrendar total o parcialmente la vivienda sin la autorización previa y escrita del arrendador.

Undécima. *Incumplimiento contractual*

La parte arrendadora y la parte arrendataria, podrán resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en la legislación vigente aplicable.

Duodécima. *Resolución de conflictos*

Para la resolución de cualquier litigio que pudiera derivarse de la interpretación o aplicación del presente contrato, las partes se someten, de mutuo acuerdo, al sistema arbitral de solución extrajudicial de conflictos de…..…….(1), y a efectos de notificaciones las partes designan como domicilio alternativo,

…….. (domicilio alternativo del arrendador).

…….. (domicilio alternativo del arrendatario).

(1) El sistema arbitral de solución extrajudicial designado por las partes será sustituido por el que determine e implante, en su caso, la Comunidad de Madrid, quedando sometidas las partes a este último de mutuo acuerdo.

Y de plena conformidad lo firman y rubrican en el lugar y fecha al principio indicadas.

LA ARRENDATARIA LA ARRENDADORA