

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Brión (A Coruña), a 1 de Mayo de 2018.

REUNIDOS

De una parte, y como ARRENDADORES, D. [redacted] mayor de edad, con DNI nº [redacted] y Dña. [redacted] mayor de edad, con DNI nº [redacted] ambos con domicilio en [redacted], provincia de [redacted]

De otra parte, y como ARRENDATARIO, D. [redacted], mayor de edad, con DNI nº [redacted], con domicilio en [redacted], provincia de A [redacted]

INTERVIENEN

Todas las partes en su propio nombre y representación. Ambas partes se reconocen la capacidad legalmente necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento, y a tal efecto,

EXPONEN

1º. Que D. [redacted] y Dña. [redacted] son propietarios de la vivienda sita en El Tarrío, nº 13 - 2º E, municipio de Brión, con una superficie aproximada de 87 m², con referencia catastral número 6555931NH2465N0154IW. Dicha vivienda está totalmente amueblada, compuesta por Hall, salón, cocina equipada con electrodomésticos, un baño completo, dos dormitorios y un cuarto con lavadora secadora. Dicha vivienda tiene dos anejos: plaza de garaje y trastero con referencias catastrales: 6555931NH2465N0074LD y 6555931NH2465N0047QK que se arriendan conjuntamente con la vivienda.

2º. Que teniendo interés D. [redacted] en habitar la vivienda en calidad de arrendatario y los ARRENDADORES en arrendar la vivienda, ambas partes acuerdan la celebración del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, y ello conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El arrendamiento se establece por un plazo de UN AÑO a contar desde el día 1 de Junio de 2018. De acuerdo con la legislación vigente a la firma de este contrato, el arrendatario tendrá la facultad de su renovación anual hasta que el arrendamiento alcance la duración de 3 años; no habrá lugar a dicha renovación si el arrendatario notificase por escrito la renuncia con al menos 30 días de antelación a la finalización del plazo pactado o cualquiera de sus prórrogas anuales.

Una vez finalizado el plazo máximo de tres años, y siempre que no haya sido denunciado el contrato por cualquiera de las partes, este se prorrogará por un periodo de un año.

No procederá la prórroga obligatoria del contrato en el caso de que, transcurrido el primer año de contrato, el arrendador necesite la vivienda arrendada para su uso como vivienda permanente para él, o para sus familiares de primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial. El arrendador deberá comunicar este extremo con al menos dos meses de antelación a la fecha en que la vivienda se vaya a necesitar. En ese caso, el arrendatario estará obligado a entregar la vivienda en el plazo convenido sin que ello genere derecho a indemnización alguna por parte del arrendador.

SEGUNDA.- Como precio del arrendamiento, se fija como renta anual la **cantidad de 3600,00 euros**, pagadera mensualmente por meses anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes. El precio del arrendamiento incluye los gastos generales del inmueble, servicios, tributos, cargas y demás responsabilidades no susceptibles de individualización, pero no así los gastos por servicios con que cuenta la vivienda arrendada y que se individualicen mediante aparatos contadores, que serán de cuenta exclusiva del arrendatario.

La renta se actualizará anualmente, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia de contrato, conforme a la variación del Índice General Nacional de Precios al Consumo (el IPC general) en el período de los 12 meses anteriores a la fecha de celebración (o de ocupación si esta fue posterior) del contrato. 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.

TERCERA.- El pago se realizará mediante transferencia bancaria a favor de los arrendadores en la cuenta designada a tal efecto. Entidad Bancaria: N° Cuenta Bancaria: Dicho pago se acreditará de manera suficiente mediante el oportuno resguardo del ingreso o transferencia realizados, sin necesidad de expedir recibo alguno por parte del arrendador.

CUARTA .- La falta de pago y el retraso en el pago de la renta y en el resto de cantidades debidas se consideran causas expresas de resolución del presente contrato. El arrendatario se obliga en tal caso a restituir inmediatamente el inmueble al arrendador. Expresamente se acuerda que la renta adeudada y no satisfecha generará un interés de demora anual equivalente al interés legal del dinero más dos puntos. Todos los gastos derivados de una reclamación judicial o extrajudicial por incumplimiento serán por cuenta de la parte deudora.

QUINTA.- El arrendatario no podrá realizar en la vivienda obras que modifiquen su configuración o la de cualquiera de sus accesorios, o que provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la misma, sin el permiso de la parte arrendadora expresado por escrito. La contravención de esta cláusula será causa de resolución del presente contrato y el arrendador podrá exigir la reposición de las cosas al estado anterior. Las obras autorizadas se realizarán a expensas del arrendatario y, al término del contrato, quedarán a beneficio de la propiedad sin generar derecho a indemnización alguna. Todas las reparaciones y obras que hayan de realizarse en la vivienda como consecuencia del uso ordinario de la vivienda serán por cuenta del arrendatario salvo las que legalmente le correspondan al arrendador. Este está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo que aquellas sean consecuencia de un deterioro imputable al arrendatario, sus dependientes o visitantes, por acción, omisión o negligencia.

Asimismo, la parte arrendataria permitirá el acceso al inmueble arrendado, sin limitación alguna, a la propiedad y a los operarios o industriales mandados por esta, para la realización, inspección o comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten a la finca donde se ubica el inmueble arrendado o a este mismo.

SEXTA .- El arrendatario se compromete y obliga expresamente a:

- que en la vivienda no se realicen actividades de tipo industrial o actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
- no ceder ni subarrendar la vivienda sin el permiso expreso por escrito del arrendador.
- se prohíbe la tenencia de animales peligrosos en el piso, salvo previo permiso expreso por escrito del arrendador.

La contravención de cualquiera de estas obligaciones, constatada por el arrendador, constituirá causa de resolución del contrato, al igual que el resto de causas de resolución previstas en la ley o en el presente contrato.

SÉPTIMA .- En el momento de la firma de este contrato, el Arrendatario hace entrega del importe de una mensualidad de renta, 300,00 euros, en concepto de fianza legal. El arrendador se compromete a realizar el depósito de la fianza legal según la normativa autonómica aplicable, y entregará copia del resguardo de dicho depósito al arrendatario, a petición de éste.

Dicha fianza será devuelta al arrendatario a la finalización del arriendo, en el plazo máximo de un mes, tras la constatación por parte del arrendador de que la vivienda esté en perfecto estado de conservación . En ningún caso podrá el arrendatario dejar la fianza en concepto de pago de ningún mes de renta.

OCTAVA .- En caso de venta de la vivienda arrendada, las partes acuerdan la renuncia por parte del arrendatario al derecho de adquisición preferente, de acuerdo con la previsión establecida en el artículo 25.8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El arrendador se compromete a comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

NOVENA .- A todos los efectos inherentes o derivados de este contrato, se someten los contratantes al fuero de los Juzgados y Tribunales de Santiago de Compostela, siendo los gastos ocasionados – incluso abogados y procuradores – a cargo de la parte que resulte infractora.

En prueba de total conformidad, las partes firman el presente contrato, que se extiende por duplicado, en el lugar y fecha arriba indicados.

