



CENTRAL DE TORRES

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Sant Cugat del Vallès, de de 2008.

OBJETO: Vivienda sita en
.....
08.....SANT CUGAT DEL VALLES

LAS PARTES :

DE UNA PARTE:

Sr.Y Sra..... con domicilio en de la
localidad de08....., con D.N.I, en lo sucesivo denominado EL
ARRENDATARIO.

DE OTRA PARTE :

Sr..... y Sra....., con domicilio en C/
....., de la localidad de.....llés, 08....., con D.N.I.
número y, en lo sucesivo denominado EL ARRENDADOR.

Ambas partes reconociéndose mutuamente la capacidad legal suficiente para contratar y obligarse :

MANIFIESTAN :

EL ARRENDADOR es legítimo titular de la finca sita en C/, 08..... de Sant Cugat del Vallés.

EL ARRENDATARIO está interesado en arrendar la finca descrita anteriormente para uso de vivienda, con el ARRENDADOR que igualmente está interesado en arrendarla al ARRENDATARIO.

Ambas partes acuerdan suscribir el presente contrato de arrendamiento de vivienda que se registrá por lo dispuesto en el Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de Noviembre, y en su defecto por lo pactado en el presente contrato.

En consecuencia estando las partes de acuerdo con lo anterior manifestado, sujetan el presente contrato a las condiciones anexas que se unen al presente contrato.

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR



CENTRAL DE TORRES

CONDICIONES ANEXAS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON FECHA ... DE 2008

Referentes a la finca sita en C/....., nº..... de la localidad de, 08.....Sant Cugat del Vallès.

1ª.- El plazo de duración del presente contrato es el de **UN AÑO de obligado cumplimiento** y comenzará a regir el día.....de.....de 2008 .Una vez finalizado dicho plazo, el contrato se considera automáticamente prorrogado de mes a mes hasta un máximo de otros CUARENTA Y OCHO meses, obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino.

Para tener derecho a las sucesivas prórrogas, el inquilino deberá hallarse al corriente del pago de las rentas y para dar por terminado el contrato, durante el período de prórrogas, deberá notificar por escrito su propósito al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo.

El arrendatario recibe el día.....de.....de 2008 la posesión de la vivienda con la correspondiente entrega de llaves. En el mismo acto el arrendatario se compromete a entregar a la propiedad un aval bancario de la entidad bancaria.....por un importe total de //.....euros//.....euros para garantizar las condiciones del contrato.

En caso de que el arrendatario resuelva el presente contrato durante el periodo obligatorio de un año, deberá abonar la totalidad de las rentas pendientes hasta el cumplimiento del periodo obligatorio inicial. Transcurrido el mencionado período, el arrendatario, podrá resolver el presente contrato con un preaviso al arrendador de dos meses, y sin perjuicio alguno.

2ª.- La finca objeto de este contrato se alquila exclusivamente para el destino a vivienda permanente del arrendatario, no pudiendo instalar en él, comercio, industria, ni siquiera manual, ni oficina o despacho profesional.

3ª.- El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación de la vivienda y aceptarlas expresamente, y se obliga a conservarla en buen estado. La vivienda se entrega limpia y en perfecto estado. El arrendatario se obliga a devolver la vivienda en el mismo estado que la recibe, salvo el uso ordinario del mismo.

4ª.- La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario. La vivienda se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de que está dotado el inmueble.



CENTRAL DE TORRES

El arrendatario se obliga a domiciliar los pagos de los consumos de dichos suministros en su cuenta bancaria.

En caso de demorar el arrendatario dichos cambios, faculta a la Propiedad o a su administrador para que en su nombre y a su cargo pueda proceder a hacer los cambios.

El arrendatario se compromete a no dar de baja los distintos servicios de suministros de la vivienda una vez efectúe la renuncia la presente contrato.

5ª.- Son de cuenta y cargo del arrendatario (art. 21 de la Lau) los gastos de reparación de las instalaciones y estructura que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda así como los gastos ocasionados debidos al mal uso que se produzcan en cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones existentes en la vivienda.

Durante los treinta días de vigencia del contrato, el arrendatario podrá comprobar el correcto funcionamiento de todas las instalaciones existentes en la vivienda. El arrendador asumirá las reparaciones que pudieran surgir durante éste periodo siempre y cuando no hubieran sido por causas imputables al arrendatario por mal uso o negligencia.

6ª.- El arrendatario o los familiares a su cargo se hace directa y exclusivamente responsables, y exime de toda responsabilidad a la propiedad por los daños que puedan ocasionarse por negligencia o mal uso a personas o cosas y sean derivados de instalaciones para servicios y suministros de la vivienda arrendada.

7ª.- El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso por escrito de la propiedad . En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario, y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización, o reclamación, en momento alguno. El permiso municipal, será también de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso.

El arrendatario tiene prohibido la realización de agujeros en los alicatados de cocina y baños.

8ª.- La renta contractual se fija en //.....€//..... EUROS mensuales. En dicho importe quedan incluidos el Impuesto de Bienes Inmuebles y gastos de comunidad.

En concepto de **FIANZA LEGAL** se fija el importe de.....euros (equivalente a un mes de renta contractual o dos en el caso de vivienda amueblada). Dicha fianza responderá, hasta donde alcance, **de los perjuicios causados por el incumplimiento de las obligaciones contractuales y de los daños que puedan originarse en la vivienda arrendada por culpa o negligencia del ARRENDATARIO, sin perjuicio del derecho que asiste al ARRENDADOR de reclamar los posibles excesos no cubiertos por aquélla.**

El expresado depósito le será devuelto al Arrendatario al término del contrato, una vez haya dejado limpio, libre, vacuo y expedito con entrega de llaves del indicado piso, descontándole de dicha cantidad las que pudiera quedar pendientes en concepto de gas, agua y electricidad, así como desperfectos ocasionados en el mobiliario y utensilios así como gastos de limpieza si estos fueran necesarios.

OPCION A – AVAL BANCARIO O DEPOSITO: El arrendatario se obliga a aportar aval bancario o deposito en efectivo por importe de.....euros correspondiente a(normalmente de 3 a 6 mensualidades) **para garantizar el impago de rentas u otras obligaciones derivadas de este contrato.** Dicho aval emitido por entidad



CENTRAL DE TORRES

bancaria o deposito en efectivo, se mantendrá durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento y sólo se extinguirá y devolverá a la llegada del vencimiento del arrendamiento con renuncia del arrendatario o denegación del arrendador a la prórroga y entrega de llaves por parte de la arrendataria.

OPCION B – La sociedad o persona física denominada, con NIF o DNI núm., enterada del contenido del presente documento, avala con carácter solidario el pago, por parte del arrendatario, de las obligaciones arrendaticias que se deriven del presente contrato y, a tal efecto, se compromete por escrito, mediante documento anexo adjunto al pago de las mismas.

9ª.- Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario , durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas se acomodará cada año a la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadísticas (u Organismo que le sustituya), aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al período de revisión. Para la aplicación de la primera actualización se tomará como mes de referencia el de..... de 2008, y para las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

10ª.- El arrendatario entrega en este acto la suma de //..... €/..... EUROS en concepto de fianza o deposito (2 meses de fianza en el caso de vivienda amueblada) y la primera mensualidad de //.....€/..... correspondiente al mes de..... de 2008,sirviendo este documento como la más fiel carta de pago.

Asimismo, el arrendatario entrega a Gran Central de Torres 2006, agencia que ha intermediado en el arrendamiento de la finca, redacción y formalización del contrato, el **10% de la renta anual más el correspondiente I.V.A.**, es decir, //.....euros//.....euros en concepto de honorarios profesionales

11ª.- El arrendatario además se obliga:

A) Al pago de la renta, aumentos e incrementos legales, previa notificación en forma, y por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada período natural pactado mediante cargo en la cuenta del arrendatario nº.....o mediante transferencia bancaria a favor del arrendador en la entidad BANCO.....
En caso de efectuarse dicho cobro por domiciliación bancaria, al pago de cualquier gasto o canon que por tal gestión se establezca por la entidad bancaria o Caja de Ahorros.
Cualquier cambio de entidad bancaria deberá ser comunicado al arrendador.

B) A satisfacer cuantos incrementos puedan sobrevenir como consecuencia de nuevos tributos así como por aumentos en las bases o en los tipos impositivos de los impuestos, contribuciones, arbitrios, tasas y cualquier otro impuesto, servicios y suministros que graven a la propiedad.



CENTRAL DE TORRES

C) A no ceder, subrogar, traspasar o subarrendar total o parcialmente la vivienda objeto de este contrato, ni destinarla total o parcialmente a hospedaje.

D) A no tener o manipular en la vivienda materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres.

E) A poner en conocimiento del arrendador en el plazo más breve posible, la necesidad de llevar a cabo las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.

F) A permitir el acceso a la vivienda, al arrendador y a los operarios o industriales mandados por el mismo, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

G) Al pago de los gastos o comisiones bancarias que se devenguen por la devolución como impagados de recibos devenguen por la devolución como impagados de recibos del alquiler serán de cuenta y cargo del arrendatario.

12ª.- El arrendatario, con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 25 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, renuncia al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre la finca arrendada.

13ª.- Los suministros de agua, gas y electricidad se encuentran contratados a nombre del propietario, obligándose el inquilino al pago de los recibos a partir de las lecturas que marquen los contadores en esta fecha.

14ª.- Asimismo serán a cargo del arrendatario los gastos del mantenimiento del servicio de alarma y la conservación del jardín y piscina.

15ª.- En ningún caso la **fianza** servirá para el pago de mensualidades de renta y la misma **se devolverá al arrendatario al finalizar el contrato**, una vez realizada la liquidación de los gastos de agua, gas y electricidad que falten por facturar por las compañías suministradoras, y reparado cualquier desperfecto imputable al arrendatario que haya sufrido la vivienda o sus instalaciones.

16ª.- Las partes contratantes acuerdan que el presente contrato de arrendamiento lleva aparejado el **DERECHO DE OPCION DE COMPRA** a ejercitar por el arrendatario en un plazo máximo de X MESES a partir del inicio de la vigencia del mismo. Dicha opción deberá notificarse, por parte del arrendatario al arrendador como mínimo UN MES antes de la finalización de dicho plazo de un año y la escritura de compraventa deberá ser otorgada en un plazo máximo de 3 MESES desde dicha notificación.

De ejercitarse el derecho de opción de compra, el importe total de las cantidades entregadas y acordadas en el presente contrato en concepto de rentas serán descontadas del precio final de la compraventa el cual queda fijado en este acto en la suma deEUROS (.....EUROS)



CENTRAL DE TORRES

17^a- A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato, se designa como domicilio del arrendador el que figura en el encabezamiento del presente contrato, el de su administrador y el del arrendatario, el del departamento arrendado.

18^a- Las partes se someten, expresamente a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Barcelona.

Estas condiciones complementarias del contrato referenciado en el encabezamiento y previo ratificarse las partes en su contenido, se firman en el lugar y fecha del contrato al que corresponden.

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR