

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

CON PLAZO DE DURACION PACTADO SUPERIOR A CINCO AÑOS

En ..... a.....de.....de 2.....

### REUNIDOS

- De una parte, en concepto de arrendador, Don ..... mayor de edad; de estado civil.....; de profesión..... domicilio.....en .....; D.N.I./N.I.F. núm.....

-De otra, en concepto de arrendatario, Don ..... mayor de edad; de estado civil .....; de profesión .....; con domicilio en .....; D.N.I./N.I.F. núm

Ambas partes se reconocen capacidad jurídica para celebrar este contrato; y

### EXPONEN

I. Que el arrendador, Don , es propietario del piso , que se describe del siguiente modo:  
.....

El arrendador es también propietario de la plaza de garaje núm.....; y del trastero núm.....del edificio en que se halla el piso.

II. Que interesando a ambas partes alquilar dicha vivienda y la plaza de garaje y trastero como anejos a la vivienda, pactan el arrendamiento de dichos bienes, de acuerdo con las siguientes

### CLAUSULAS

**Primera.** Don cede en arrendamiento a Don..... el uso de la vivienda y anejos antes descritos, durante el plazo de siete años, a contar desde el día uno del próximo mes; en este acto se hace entrega de las llaves al arrendatario, que las recibe, para que pueda realizar las obras de instalación que se le autoricen.

**Segunda.** Transcurrido el plazo pactado de siete años, si ninguna de las partes notifica a la otra su voluntad de no renovarlo, con un mes al menos de antelación, el contrato quedará prorrogado por anualidades, hasta un máximo de tres, salvo que el arrendatario comunique al arrendador, con quince días de antelación al vencimiento de cualquiera de las prórrogas anuales, su voluntad de no renovar el contrato.

**Tercera.** Transcurrido el plazo de duración del contrato y, en su caso, de las prórrogas mencionadas, el arrendatario dejara a disposición del arrendador los bienes objeto de este contrato en perfecto estado, salvo los menoscabos producidos por el paso del tiempo o por causa inevitable, sin necesidad de que media requerimiento por el arrendador.

Será preciso acuerdo escrito entre las partes para entender prorrogado el contrato transcurrido el plazo o las prórrogas a que se refiere el párrafo anterior.

**Cuarta.** El arrendatario recibe la vivienda y anejos objeto del contrato en perfecto estado para el fin a que se destinan a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

El arrendatario podrá realizar en la vivienda arrendada las obras necesarias para su instalación, sin que pueda alterar la configuración de la vivienda o disminuir su estabilidad o seguridad; para realizar dichas obras necesitará consentimiento expreso del arrendador.

**Quinta.** El arrendatario no podrá ceder ni subarrendar, total o parcialmente, la vivienda arrendada sin el consentimiento previo y escrito del arrendador.

**Sexta.** La renta a pagar por el arrendatario se fija en la cantidad de ..... euros mensuales; el pago se hará dentro de los siete primeros días de cada mes, en la cuenta bancaria que el arrendador tiene abierta en la oficina núm.....del Banco....., en la calle .....de esta ciudad.

El documento que acredite el ingreso de la renta en la citada cuenta bancaria tendrá plenos efectos probatorios del pago, de acuerdo con el artículo 17.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

**Séptima.** Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, la renta se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato aplicando la variación porcentual a que se refiere el artículo 18.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Transcurrido el quinto año de vigencia del contrato, sólo procederá la actualización de la renta si la variación del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo fuese positivo; esta variación porcentual será incrementada en dos puntos.

los gastos por servicios individualizados median

**Octava.** te aparatos contadores con que cuenta la vivienda y los generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributes, cargos y responsabilidades no susceptibles de ser individualizados, correspondientes a la vivienda y sus anejos en función de su cuota de participación en el edificio en que se hallan, serán de cuenta del arrendatario y abonados junta con la renta.

A la fecha de este contrato, el importe anual de los gastos mencionados en el párrafo anterior, excluidos los correspondientes a servicios individualizados, es de.....euros par año, que se abonarán en doce mensualidades de euros.

**Novena.** El arrendatario hace entrega al arrendador, en concepto de fianza, de la cantidad de..... euros , que será devuelta al arrendatario dentro del mes siguiente al día en que se entreguen las llaves al arrendador.

Transcurridos los cinco primeros años de vigencia del contrato, la fianza se actualizará en la forma establecida para la actualización de la renta en el párrafo segundo de la cláusula séptima de este contrato.

**Décima.** A petición de cualquiera de los contratantes es te documento se elevará a escritura pública y se inscribirá en el Registro de la Propiedad; los gastos que de ello se originen será de cuenta del peticionario.

**Decimoprimer.** En lo no previsto expresamente en este contrato, se regirá por las normas que regulan el arrendamiento destinado a vivienda en la Ley de Arrendamientos Urbanos y, subsidiariamente, en el Código Civil.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, las partes contratantes firman el presente documento, par duplicado en ejemplares idénticos, extendido en .....folio(s) escrito(s) por cara(s), en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOREL ARRENDATARIO