

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UNA HABITACIÓN

En Alcobendas, a 16-04-2014.

REUNIDOS

Por la parte Arrendadora,

Juan Arrendador Arrendador, mayor de edad, de profesión maestro , provisto de documento de identidad número 11111111, de estado civil soltero, con domicilio c/ del Arrendador, 26, 28100 Alcobendas (Madrid).

Por la parte Arrendataria,

Mario Arrendatario Arrendatario, mayor de edad, de profesión administrativo, provisto de documento de identidad número 22222222, de estado civil soltero, con domicilio c/ del Arrendatario, 28200 San Lorenzo de el Escorial (Madrid).

INTERVIENEN

Por la parte Arrendadora,

Juan Arrendador Arrendador en su propio nombre e interés.

Por la parte Arrendataria,

Mario Arrendatario Arrendatario en su propio nombre e interés.

Ambas partes se reconocen, mutua y recíprocamente, capacidad legal para contratar y obligarse.

MANIFIESTAN

I.- Que la parte **Arrendadora** es propietaria de c/ de Los Pérez, 78 28100 Alcobendas(Madrid), España, **finca registral** 125895.

II.- Que interesa a la parte **Arrendadora** arrendar la finca descrita en el Manifiestan I y a la parte **Arrendataria** arrendarla.

III.- Que ambas partes se someten expresamente a Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 25 de Noviembre.

Y habiendo alcanzado acuerdo ambas partes sobre el precio y demás condiciones del alquiler, por este documento se formaliza de conformidad con los siguientes

PACTOS

VIGENCIA

1º.-/ El plazo de vigencia de este contrato es desde el día 01-09-2013, hasta el día 30-06-2014. Una vez transcurrido el plazo expresado, este contrato, quedará automáticamente resuelto sin necesidad de previo aviso y teniendo la obligación de entregar las llaves sin ningún tipo de demora.

2º.-/ En el caso que la parte **Arrendataria** desista del contrato antes de finalizar el plazo establecido, deberá preavisar a la parte **Arrendadora** con una antelación mínima de dos meses y le indemnizará con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta.

3º.-/ De conformidad con en el artículo 4 apartado 3º de la LAU, el presente contrato se regirá por lo previsto en el mismo y, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III y las normas establecidas en el Código Civil.

CONDICIONES DE USO

4º.-/ Manifiesta la parte **Arrendataria** que la vivienda arrendada se destinará exclusivamente a satisfacer su necesidad temporal de vivienda, y que su vivienda habitual y permanente es la que consta en la parte enunciativa de este contrato. El motivo de arrendar esta vivienda de forma temporal es por estar estudiando fuera de su domicilio habitual.

5º.-/ El objeto de este arrendamiento atañe a la superficie situada dentro de las paredes exteriores de la vivienda y en su caso al jardín privativo, jardín comunitario o zona de piscina y otros elementos comunitarios que pueda disponer la propiedad arrendada.

6º.-/ La vivienda se alquila en el estado actual de las acometidas generales y sus derivaciones. En el caso de no estar contratados, la parte **Arrendataria** deberá contratar con las respectivas compañías el suministro de agua, electricidad y gas, así como los correspondientes contadores.

La parte **Arrendadora** queda exenta de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

En todo caso, los gastos por consumo de agua, gas y electricidad serán a cargo de la parte **Arrendataria**.

7º.-/ La parte **Arrendataria** se hace responsable directo y exclusivo de los daños que se puedan ocasionar a personas y cosas, derivados de las instalaciones por suministros y servicios de la vivienda arrendada, eximiendo de toda responsabilidad a la parte **Arrendadora**.

8º.-/ La parte **Arrendataria** queda expresamente facultada para subarrendar las habitaciones que no utilice a otras personas,

siempre y cuando éstas se ajusten a las condiciones de este contrato, en especial la fecha de inicio y fin del presente contrato.

9º.-/ La parte **Arrendataria** se obliga a cuidar la finca como un buen padre de familia y a avisar sin demora del peligro que pueda representar para personas o cosas, cualquier elemento deteriorado, aunque la reparación corresponda al propietario.

10º.-/ No se podrán tener en la vivienda materias explosivas, inflamables, incómodas o antihigiénicas. La parte **Arrendataria** se responsabiliza de cualquier explosión o incendio producido en la vivienda.

Tampoco podrá instalar motores o aparatos eléctricos si la potencia total excede de la capacidad del contador.

11º.-/ La parte **Arrendataria** permitirá el acceso a la vivienda a la parte **Arrendadora**, al **Administrador** y a los operarios e industriales enviados por cualquiera de los dos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier obra o instalación.

SUBROGACIONES

12º.-/ En caso de muerte de la parte **Arrendataria**, las partes se someten expresamente al artículo 16.1 de LAU, pudiéndose subrogar cualquiera de los que convivieran con él, según lo previsto en el mismo artículo de la Ley.

Ampliando lo previsto en el artículo 16.1 de la LAU, la subrogación deberá ser notificada de forma fehaciente a la parte **Arrendadora** en el plazo de dos meses desde la fecha de la defunción de la parte **Arrendataria**.

El plazo y las condiciones del contrato de arrendamiento en la subrogación serán los mismos que los ahora fijados.

DERECHO PREFERENTE

13º.-/ En caso de venta de la finca arrendada, la parte **Arrendataria** renuncia al derecho de adquisición preferente, previsto en el Artículo 31 de la LAU.

OBRAS

14º.-/ La parte **Arrendataria** reconoce que recibe la vivienda a su entera conformidad para el uso a que se destina y se compromete a mantenerla siempre en buen estado. Se compromete igualmente a entregar la vivienda en buenas condiciones de conservación y a reponer aquellas alteraciones que hubiera realizado y no resulten de interés al propietario.

Ambas partes convienen que se reputarán como pequeñas reparaciones que exige el desgaste para el uso ordinario de la vivienda, de las que el apartado 4 del artículo 21 de la LAU establece que serán a cargo de la parte **Arrendataria**, los desperfectos producidos en los cristales, cierres y otros enseres de las instalaciones de agua, gas, electricidad, aire acondicionado o calefacción, derivados tanto de su reparación como de su conservación. Y también los producidos en baños, bidet, lavabos, wáter, calentadores, antena de TV i en particular en los desagües, cocinas de gas y sus cañerías y su conservación, reparación i sustitución de persianas.

Esta relación no pretende ser exhaustiva, sino simplemente indicativa.

15º.-/ La parte **Arrendataria** no podrá practicar en la vivienda ningún tipo de obra sin la autorización previa por escrito de la

propiedad y, en todo caso, la obra así autorizada será a cargo de la parte **Arrendataria** y quedará en beneficio de la finca, sin derecho a reclamación por este concepto.

16°.-/ En el caso que la propiedad quiera proceder a la reparación o ampliación del inmueble, la parte **Arrendataria** se obliga a soportar las molestias propias de las obras, como el paso de los materiales, colocación de aparatos y ceder el espacio que resulte necesario para el acceso a las nuevas dependencias resultantes.

RENTA

17°.-/ La renta que pagará la parte **Arrendataria** a la parte **Arrendadora** será de 600,00 € por mes. Dicha renta se pagará por mensualidades anticipadas entre los días 1 y 5 de cada mes en el domicilio de la parte **Arrendadora**.

18°.-/ Ambas partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga la parte **Arrendataria** (tanto durante la vigencia del contrato como en el período de prórroga o de cualquier posible renovación), se acomodará cada año a las variaciones que en más o en menos experimente el Índice General Nacional del sistema de Índices de Precios al Consumo o cualquier otro índice que lo sustituya, según los datos publicados por la Dirección General del Instituto Nacional de Estadística. Las modificaciones tendrán el carácter de acumulativas, tomado como base para la primera revisión, la renta establecida en el contrato y para las sucesivas, la que resulte de la última revisión.

A fin de salvar el retraso con que se publican los índices, se utilizará como inicial el que rija en el momento de suscribir el contrato y como final, en los años sucesivos el último publicado en el momento que corresponda la revisión.

19°.-/ El pago de la renta, aumentos e incrementos legales se hará en el domicilio del **Propietario** o del **Administrador**, en su caso, y dentro de los cinco primeros días de cada vencimiento. Si el recibo se pasa al cobro en el domicilio de la parte **Arrendataria**, éste se obliga a satisfacer el premio de cobro correspondiente. Asimismo el gasto que se origine en caso de efectuarse el cobro por domiciliación bancaria. El importe de este gasto será el canon que por tal gestión establezca la entidad bancaria o caja de ahorros.

El pago de un recibo no presupone el pago de los anteriores.

FIANZA

20°.-/ La parte **Arrendataria** entrega en este acto y, en concepto de fianza, la cantidad de 600,00 €. Esta fianza responderá de los daños ocasionados a la vivienda objeto de este contrato. El depósito no será pretexto para retrasar el pago de la renta.

GASTOS DE CONTRATO

21°.-/ Los gastos del presente contrato serán de cargo de la parte **Arrendataria**, así como los que se pudieran ocasionar por razón de las prórrogas o posibles renovaciones.

ARBITRAJE

22°.-/ Para la solución de cualquier cuestión litigiosa derivada de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales de Madrid.

OBLIGACIONES ADICIONALES

23°.-/ La parte **Arrendataria** se obliga a reponer las bombillas y se obliga a colaborar con la limpieza y el mantenimiento de los elementos de uso general de la vivienda y en el caso que la vivienda esté en una división horizontal, participará en el mantenimiento y limpieza de zonas comunes en el orden que fije la Comunidad de Propietarios. En el caso que la vivienda objeto de contrato esté situada en la planta baja, participará en la limpieza del portal y de la acera, de acuerdo con las ordenanzas Municipales.

GASTOS QUE RESULTEN MÁS NORMALES

24°.-/ También serán a cargo de la parte **Arrendataria** los gastos generales derivados del adecuado mantenimiento de la vivienda, así como los servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y en la parte que corresponda a la vivienda arrendada.

ASCENSOR

25°.-/ En el caso que la vivienda objeto de contrato cuente con el servicio de ascensor, la parte **Arrendataria** se obliga a utilizarlo de conformidad con la normativa que en cada momento rija para los aparatos elevadores.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

26°.-/ En el caso que la propiedad objeto de contrato esté en una división horizontal, la parte **Arrendataria** se obliga en todo momento a cumplir con las normas establecidas por la Comunidad de Propietarios. Asimismo se obliga a cumplir las Ordenanzas Municipales y de policía, especialmente a aquellos que se refieren a la utilización de los servicios.

INSTALACIÓN DE NUEVOS SERVICIOS

27°.-/ Si se quisiera dotar la vivienda de teléfono, antena de televisión o cualquier otra instalación, por las que no se necesita permiso, su colocación se hará bajo la supervisión de la propiedad, quien determinará la forma que, a su entender, cause menos perjuicios al inmueble.

PROHIBICIÓN DE COLOCACIÓN DE LETREROS

28°.-/ El objeto de este alquiler se limita a la superficie situada dentro de las paredes del departamento, quedando especialmente excluidos la fachada, la cubierta del edificio y el vestíbulo de la escalera.

Se firma por duplicado ejemplar y a un solo efecto en Alcobendas a 16-04-2014.

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR