

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN DE COMPRA

En * a *,
REUNIDOS

De una parte, Don *, mayor de edad, con DNI * número *, en calidad de * de la mercantil *, domiciliada en Calle * y con C.I.F n. *; en adelante el "Arrendador".

De otra parte, *, mayor de edad, con DNI *; *, mayor de edad, con DNI *; todos ellos con domicilio en Calle *; en adelante el "Arrendatario".

INTERVIENEN

Ambas partes, en las respectivas calidades que actúan, se reconoce mutua y recíprocamente plena capacidad legal para cuanto pasan a manifestar, convertir y de sus libres y espontáneas voluntades.

DICEN

I.- Que el arrendador es propietario de la vivienda sita en C/ *, con número de referencia catastral * (en adelante la "vivienda").

II.- Que el arrendador y el arrendatario han convenido el otorgamiento del presente CONTRATO ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN DE COMPRA que tendrá por objeto la vivienda descrita en el punto I. y que se regirá por los siguientes:

PACTOS

PRIMERO.- OBJETO

El piso objeto del presente contrato de arrendamiento es exclusivamente la superficie situada dentro de las paredes de la vivienda, quedando especialmente excluida la fachada, partes laterales de la entrada, azotea y terrado de la finca sita en C/ ***, se destinará a vivienda permanente de los arrendatarios, única y exclusivamente.

La parte arrendataria no podrá instalar en la vivienda comercio, industria, oficina, despacho profesional, ni podrán subarrendar a terceros.

(Se puede contemplar aquí, modificando el contrato, la opción del subarriendo, por ejemplo. Son opciones a negociar y tener en cuenta)

SEGUNDO.- DURACIÓN

El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de un año. Llegado el vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración de siete años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta (30) días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Durante el periodo de obligado cumplimiento, si la parte arrendataria quisiera finalizar el contrato anticipadamente, deberá pagar la renta hasta la finalización de dicho plazo.

En el día de la fecha del presente contrato se pone a disposición del arrendatario, haciéndole entrega de dos juegos de las correspondientes llaves, el departamento objeto del mismo.

TERCERO.- PRÓRROGA

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo siete años, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

CUARTO.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN

La renta mensual pactada es de *. El arrendatario entrega por adelantado en este acto * correspondientes a las rentas de los meses de * del año en curso.

La renta será abonada mediante adeudo directo SEPA al siguiente número de cuenta bancaria de la cual es titular el arrendatario: *

A tal propósito se adjunta orden de domiciliación de adeudo directo firmado por el arrendatario.

El pago de la renta mensual se hará efectivo durante los siete primeros días de cada mes. Cualquier gasto por el cobro o la denegación de la operación será a cargo de la parte arrendataria. Se adjunta fotocopia del número de la cuenta bancaria del arrendatario.

Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, se actualizará cada año y en caso de prórroga y al término de cada una de ellas mediante la aplicación íntegra del Índice Nacional General de Precios al Consumo fijado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya. La revisión se efectuará por años naturales, repercutiendo en el recibo emitido al mes siguiente de la publicación del IPC los retrasos habidos desde el mes de Enero del año en curso, o, en su caso, desde el mes de la firma del contrato.

El arrendador comunicará al correo electrónico del arrendatario indicado en el párrafo noveno la actualización de la renta anual conforme al I.P.C. En ningún caso, la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

El impago de una sola mensualidad de la renta en los plazos estipulados dará derecho al arrendador a resolver el contrato e iniciar el correspondiente procedimiento de desahucio por impago de rentas, siendo por cuenta del arrendatario los gastos que estas acciones originen.

Ambas partes convienen expresamente la prolongación a cinco años del plazo de prescripción para ejercitar pretensiones en reclamación de pago del importe de los alquileres concertados y derivados del presente contrato.

Además de la renta mensual pactada, el arrendatario tendrá que abonar mensualmente al arrendador, los gastos a la prima del seguro de hogar (*), repercutidos proporcionalmente mes a mes (*).

QUINTO.- FIANZA

La parte arrendataria entrega en este acto *, en concepto de fianza, que se depositarán en * y que responderán de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales y de los posibles daños materiales.

Una vez finalizado el contrato, el arrendador devolverá al arrendatario el importe de la mencionada fianza en el plazo máximo de 30 días, a contar desde la entrega de la

posesión de la vivienda, a fin de poder verificar completamente el estado de la misma, y siempre y cuando se encuentre éste al corriente de todas las obligaciones contractuales, en caso de incumplimiento del preaviso de abandono de vivienda antes del plazo estipulado, la propiedad como penalización hará uso de un mes de fianza para solventar los gastos y pérdidas del abandono repentino.

Se hace constar expresamente que en ningún caso la fianza responderá de forma alguna ante la falta de pago de la renta pactada, y que ante el impago de una mensualidad con independencia de la fianza, el arrendador podrá ejercer sus derechos y proceder al desahucio que la ley prevé.

SEXTO.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El arrendatario se obliga a:

1. 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. A permitir el acceso a la vivienda al arrendador, y a los operarios o industriales mandados por él, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.
2. No ceder, traspasar o subarrendar total o parcialmente la vivienda objeto de este contrato, ni destinarla total o parcialmente a hospedaje.*

(A modificar en caso de subarriendo)

3. No tener o manipular en la vivienda materiales explosivos, inflamables, incómodos o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.
4. En el caso de hallarse esta vivienda integrada en un inmueble en Régimen de Comunidad en Propiedad Horizontal, el arrendatario se obliga a cumplir en todo momento las normas Estatutarias y Reglamentarias que la comunidad de propietarios tenga establecidas o establezca, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia. Asimismo, se compromete a no realizar las actividades que los estatutos o la normativa urbanística excluyen o prohíben.
6. Permitir que el arrendador realice visitas para acceder a la vivienda para enseñarla a potenciales nuevos arrendatarios en los 2 meses anteriores a la finalización del contrato o desde la comunicación del arrendatario de su voluntad de no prorrogar el contrato.
7. Permitir que uno o más tasadores puedan acceder a la vivienda para llevar a cabo la tasación del inmueble.

SÉPTIMO.- SUMINISTROS

El inmueble se alquila con los suministros ya dados de alta a nombre del arrendatario. Si se hubiere de efectuar alguna modificación, en las instalaciones particulares del inmueble arrendado, su costo será íntegramente a cargo del arrendatario, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trata, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deban realizarse, exigidas por la respectiva compañía suministradora. Queda exenta la propiedad de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro. La parte arrendataria se compromete a no darse de baja cuando se rescinda el presente contrato, debiendo estar al corriente de pago los citados suministros a la finalización o renuncia del presente contrato, a beneficio de la propiedad, sin más que pedir o reclamar por este concepto, facilitando fotocopia de las últimas facturas y lecturas actuales de los mencionados contadores el día en que renuncie a la vivienda. Realizado el cálculo del

consumo producido y todavía por facturar, este importe será retenido del importe de la fianza, para el pago de estos consumos. En caso de que el Arrendatario diera de baja alguno de los suministros de gas, agua o electricidad, una vez finalizado el contrato, se penalizará con 400 euros, que podrán detrarse de la fianza.

OCTAVO.- ESTADO Y CONSERVACIÓN DE LA FINCA

El arrendatario declara formalmente que conoce y acepta la situación física, constructiva y urbanística de la vivienda y que ha recibido cuanta información y documentación al respecto ha solicitado.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 21 de la LAU, el arrendador está obligado 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 al arrendatario.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario, y entre ellas a título de ejemplo se citan: cristales, cerraduras, pequeñas fugas en desagües, atascos, grifos y pequeñas pérdidas de agua, receptor interior de antena de TV, incluyendo las reparaciones de caldera y demás electrodomésticos ya que son propiedad de los arrendatarios.

Serán de cuenta del arrendatario todas las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados por él, o personas que del mismo dependan en la vivienda arrendada, por mal uso, omisión, negligencia, o por uso ordinario del inmueble.

Así mismo exime de toda responsabilidad a la propiedad por todos aquellos perjuicios que sean responsabilidad de la Compañía suministradora, tales como suspensión de suministro de luz agua o gas, sin que tenga derecho a indemnización alguna por parte la propiedad.

NOVENO.- OPCIÓN DE COMPRA

Las partes acuerdan constituir a favor del arrendatario una opción de compra sobre la vivienda. El precio pactado para la compraventa es de *, más impuestos y gastos, a excepción de la plusvalía que será a cargo del vendedor según ley. Las partes acuerdan que el arrendatario no tendrá que abonar ningún importe en concepto de prima de opción.

El arrendatario podrá ejercer la opción de compra a partir del día * hasta el *, ese es el periodo de vigencia de la opción de compra. Una vez transcurrido el plazo anteriormente expuesto sin que se hubiera ejercitado la opción de compra, quedará caducada la misma sin necesidad de actuación judicial o extrajudicial de clase alguna.

El arrendatario queda facultado para poder elevar a público e inscribir registralmente la presente opción de compra, debiendo y quedando obligado el propietario para tal comparecencia y firma. El arrendatario deberá notificar fehacientemente al propietario con una antelación de 15 días naturales su intención de elevar a público la opción de compra. El arrendatario asumirá todos los gastos e impuestos que se originen por la elevación a público de la opción de compra y por la cancelación registral de la carga relacionada con la opción de compra en caso de que finalmente no se ejerciera.

En caso de ejercicio de la opción de compra, las cantidades anteriormente entregadas en concepto de rentas de alquiler se descontarán del precio establecido por la compraventa, considerándose como entregas a cuenta. El resto del precio será satisfecho simultáneamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa. El arrendatario

deberá notificar fehacientemente al propietario con 30 días naturales de antelación su intención de ejercer la opción de compra y formalizar la compraventa en escritura pública. Serán de cuenta y cargo del arrendatario los honorarios de notario y registro e impuestos que se originen por la compraventa. Corresponderá al propietario satisfacer el Impuesto de plusvalía municipal y estar al corriente de pago con las cuotas del IBI y de la comunidad de propietarios.

La vivienda se transmitirá libre de cargas, gravámenes y arrendatarios, a excepción obviamente de los optantes. El propietario se compromete a no realizar nuevos actos de enajenación, disposición o gravamen sobre la vivienda desde la firma del presente contrato hasta la fecha límite para el ejercicio de la opción de compra.

El arrendatario manifiesta expresamente que conoce y acepta la situación física, registral, constructiva, jurídica y urbanística de la vivienda y que ha recibido cuanta información y documentación al respecto ha solicitado y ha estimado pertinente. (Inscribir el derecho de opción de compra es una operación sujeta a ITP. La base imponible del ITP será el mayor entre estos dos valores: La prima de opción El 5% del valor de la compraventa Este importe no se restará cuando se pague el ITP por la compra total. Es decir, que se pagará dos veces.)

DÉCIMO.- INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

Son causas de resolución de este contrato, además de las previstas expresamente en el mismo y las establecidas en el artículo 27 de la LAU, el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes de este contrato.

A los efectos de lo establecido en el Art. 27.4, en caso de falta de pago de la renta el presente contrato se resolverá de pleno derecho, debiendo restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador cuando se den las demás circunstancias legalmente establecidas a tal efecto.

DÉCIMOPRIMERO.- DOMICILIO DE NOTIFICACIONES

A los efectos de recibir cualquier notificación en relación con los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, se designa expresamente para:

El arrendador: correo electrónico ***

El arrendatario: ***

DÉCILOSEGUNDO.- FORO APLICABLE

Para cualquier litigio, discrepancia, cuestión o reclamación, que surja en la interpretación o ejecución del presente contrato, ambas partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales y Juzgados de *, con renuncia expresa a sus propios fueros si los tuvieran.

El presente contrato de arrendamiento con opción de compra ha sido pactado y negociado por las partes de forma expresa, individual y detallada en todos sus puntos y para que así conste y en prueba de conformidad de cuanto antecede, las partes lo firman por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el contrato.

El Arrendador

El Arrendatario