

ANEXO V MODELO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Avilés a ____ de _____ de ____

REUNIDOS

De una parte, _____, mayor de edad, con domicilio actual en _____ y DNI _____, a quien en este contrato se denominará ARRENDADORA.

Y de otra, _____, mayor de edad, con domicilio actual en _____ y DNI _____, a quien en este contrato se denominará ARRENDATARIA.

Y de otra, _____, mayor de edad, con domicilio actual en _____ y DNI _____, a quien en este contrato se denominará AVALISTA.

INTERVIENEN

Todas las partes comparecientes en su propio nombre y derecho, se reconocen plena capacidad legal para suscribir el presente contrato.

EXPONEN

I.- Que la ARRENDADORA es propietaria de pleno derecho de la vivienda inscrita en el Registro de Avilés número ____, Tomo ____, Libro ____, Folio ____, Finca ____, Inscripción _____. **Vivienda Urbana** sita en la _____ de la **Calle** _____ de la población de **Avilés**. La finca tiene como referencia catastral _____. La finca se encuentra libre de arrendamiento.

II.- Que la ARRENDATARIA está interesada en arrendar la vivienda referida en el párrafo anterior.

CLÁUSULAS

Primera.- ÁMBITO LEGAL. El presente contrato se regirá, por lo dispuesto los Títulos I, II, IV y V de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su defecto por lo en él pactado y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Segunda.- DURACIÓN. El contrato tendrá una duración de **un año**, prorrogándose en los términos legalmente previstos. No obstante llegado el plazo obligatorio de los tres años la parte arrendadora notificará al menos con un mes de antelación el deseo de no querer continuarlo. Si no denunciara la terminación, o lo denunciara después del mes el contrato entrará en tácita reconducción por el plazo de un año más. El contrato tiene efecto a partir del día ____ de _____ de ____.

Tercera.- DESTINO. La ARRENDADORA cede en arrendamiento a la ARRENDATARIA **la vivienda** descrita más arriba y **los enseres** relacionados en el ANEXO I. La ARRENDATARIA utilizará la finca como vivienda habitual, estableciendo

en ella su domicilio, declarando conocer su uso, características y servicios comunes y privados y cuyo destino no podrá ser alterado.

Cuarta.- RENTA. Se estipula como precio del contrato una renta de _____ (_____) euros mensuales. El importe será pagado anticipadamente del 1 al 12 de cada mes en la cuenta bancaria número _____ cuya titularidad ostenta la ARRENDADORA. El mes de _____ de _____ se abona en metálico en este acto por la cantidad de _____ (_____) euros.

La renta podrá ser actualizada cada año, aplicando a la renta correspondiente la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios de Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como renta a actualizar la vigente en cada momento. La renta actualizada será exigible a la ARRENDATARIA 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.

Quinta.- FIANZA. Se establece una fianza de _____ (_____) euros equivalentes a una mensualidad redondeada a cero o cinco. Dicha fianza se abona en metálico en este acto.

Sexta.- GASTOS INDIVIDUALES. Además de la renta pactada, serán por cuenta de la ARRENDATARIA los gastos individuales o de consumo, siendo de su exclusivo cargo los gastos de contrato, conservación, reparación y suministro (agua, electricidad, teléfono,...). La ARRENDATARIA deberá contratar un Seguro del Hogar y tener cubierta la Responsabilidad Civil por Daños a Terceros originados por su cuenta.

La ARRENDATARIA no podrá efectuar ningún cambio de compañía suministradora de energía sin previo aviso a la ARRENDADORA y autorización por escrito por parte de la misma.

Séptima.- GASTOS GENERALES. Corresponde a la propiedad del inmueble hacerse cargo de la cuota de la Comunidad de Propietarios así como del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Octava.- ENTREGA Y REPARACIONES. La ARRENDATARIA declara recibir la vivienda en buen estado de conservación, comprometiéndose a mantenerla y devolverla, al finalizar el contrato, en el mismo estado. Las pequeñas reparaciones en la vivienda debidas al uso ordinario de la misma serán de cuenta de la ARRENDATARIA, así como las reparaciones por los deterioros causados por su culpa o de las personas que con ella convivan.

Las reparaciones para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido deberá ponerlas en conocimiento de la ARRENDADORA en el plazo más breve posible. A estos efectos, la ARRENDADORA podrá verificar el estado de la vivienda por sí misma o por los técnicos que designe. En el caso de que la ARRENDATARIA estuviese ausente de la vivienda y fuere imposible su localización y en la vivienda se produjeran roturas de tuberías de agua o cualquier otro tipo de contingencia que pudiera dañar a la vivienda o al resto de las vecinas, la ARRENDATARIA autoriza expresamente a entrar en el domicilio a las operarias enviadas por la ARRENDADORA para la realización de las obras necesarias o reparaciones que necesite la vivienda.

La ARRENDATARIA no podrá realizar en la vivienda obras de ninguna clase sin la autorización por escrito de la ARRENDADORA. Las obras así autorizadas serán de cuenta de la ARRENDATARIA y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización. Los permisos municipales, así como la dirección técnica o facultativa de las obras serán, asimismo, a cargo de las inquilinas. La realización no consentida de las obras que

modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios dará derecho a la ARRENDADORA al término del contrato, a exigir la reposición de las cosas al estado original.

Junto al presente contrato la ARRENDADORA entrega dos copias de cada llave imprescindible para el uso de la vivienda.

Novena.- VECINDAD. En caso de hallarse esta vivienda integrada en zona de convivencia vecinal, la ARRENDATARIA se obliga a cumplir en todo momento las normas comunes de urbanismo y convivencia y asumir las obligaciones derivadas de los usos de la vecindad, considerándose como motivo de rescisión contractual la alteración continuada de la convivencia vecinal.

Décima.- CESIÓN Y SUBARRIENDO. La ARRENDATARIA no podrá ceder el contrato ni subarrendar la finca sin el consentimiento por escrito de la ARRENDADORA.

Undécima.- RESOLUCIÓN DE CONTRATO. Son causas de resolución del presente contrato, entre otras, las siguientes:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hayan asumido la ARRENDATARIA en el presente documento.
- b) La falta de pago de la actualización de la renta.
- c) El subarriendo o cesión no consentidos.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la vivienda o en la finca en la que está integrada la misma, o de obras no consentidas por la ARRENDADORA.
- e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, ilícitas o que incidan en el respeto y la armonía vecinal haciendo incómoda y poco cívica la convivencia.

Duodécima.- AVALISTA. Para garantizar todas las responsabilidades que se deriven de este contrato, se constituye como AVALISTA de la ARRENDATARIA, con carácter solidario y renunciando a los beneficios de orden, exclusión y división, a _____, quien queda obligada por el plazo del arrendamiento de este contrato y de sus prórrogas si se producen, así como por el tiempo posterior hasta el desalojo de la vivienda, en el cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en el mismo para la ARRENDATARIA y si esta no cumpliera el mismo.

Decimotercera.- NOTIFICACIÓN. A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones en este contrato, se designan domicilios de la ARRENDADORA el que figura en el encabezado y de la ARRENDATARIA el de la finca arrendada.

Decimocuarta.- JURISDICCIÓN. Para la resolución de cualquier conflicto que pueda surgir en la interpretación, aplicación, efectos e incumplimiento de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de AVILÉS.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman las partes el presente documento que se extiende por triplicado y a un solo efecto en la ciudad y fecha al principio expresadas.

LA ARRENDADORA
Fdo.:

LA ARRENDATARIA
Fdo.:

LA AVALISTA
Fdo.:

ANEXO I AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Avilés a ____ de _____ de ____

CLÁUSULAS ADICIONALES

PRIMERA.- La vivienda contiene el siguiente inventario de muebles:

No contienen ningún bien inventariable, excepto los requeridos por su condición de habitabilidad.

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente contrato en triplicado ejemplar y a un solo efecto.

LA ARRENDADORA
Fdo.:

LA ARRENDATARIA
Fdo.:

LA AVALISTA
Fdo.:

ANEXO II AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PROGRAMA FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS DESOCUPADAS DE AVILÉS "AVILÉS ALQUILA"

En Avilés a ____ de _____ de ____

_____, mayor de edad, con NIF_____ y domicilio profesional en _____, actuando en calidad de Directora de la Fundación San Martín, con CIF_____ y domicilio social en _____, según delegación del Patronato de la propia Fundación para la firma del presente documento, acordado en la Junta Ordinaria celebrada el pasado _____ y según consta en el Acta N°_____ de las de la entidad,

CERTIFICA

Que las partes firmantes del presente contrato de arrendamiento, se hayan acogidas a las Bases Reguladoras del Programa de Fomento del Alquiler de Viviendas Desocupadas del Ayuntamiento de Avilés "AVILÉS ALQUILA" del año en curso y que gestiona la Fundación San Martín.

Que según las citadas Bases Reguladoras, la Fundación San Martín garantiza a la parte ARRENDADORA y mediante la firma del presente Anexo II, las siguientes coberturas:

- 1- El pago directo a la parte ARRENDADORA del 100% de la renta durante 3 mensualidades y del 50% de la renta durante otras 2 mensualidades, hasta hacer un máximo de 5 mensualidades. Para ello, la parte ARRENDADORA debe presentar en las oficinas de la Fundación San Martín y antes del día 30 del mes natural siguiente al que se produjo el impago, copia de la demanda judicial de desahucio presentada en los Tribunales de Avilés.

Fundación San Martín asumirá el pago de las 5 mensualidades siempre que siga existiendo impago, o la persona arrendataria no

resuelva el contrato unilateralmente haciendo entrega voluntaria de las llaves, o no se produzca el lanzamiento judicial. En caso contrario se abonarán las mensualidades impagadas o adeudadas. Para ello, se realizará un único pago una vez que ya no exista impago o la posesión inherente de la vivienda sea de la ARRENDADORA, bien por lanzamiento judicial o bien por entrega voluntaria de llaves por la parte ARRENDATARIA.

- 2- Fundación San Martín asumirá el 100% de los gastos de abogado, procurador y lanzamiento judicial de todo el proceso. Para ello designará el abogado y procurador de la Fundación, en ningún caso se asumirá ningún coste de abogado o procurador designado por la ARRENDADORA. Para ello la ARRENDADORA debe comunicar fehacientemente el impago a Fundación San Martín antes del día 30 del mes natural siguiente en el que se produjo el mismo.

Que para hacer efectivo el cumplimiento de las garantías a la parte ARRENDADORA descritas en el párrafo anterior, Fundación San Martín verificará que la parte ARRENDADORA cumple con lo establecido en las Bases Tercera, Séptima y Octava de las Bases Reguladoras del Programa de Fomento del Alquiler de Viviendas Desocupadas del Ayuntamiento de Avilés "AVILÉS ALQUILA" del año en curso.

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente contrato en duplicado ejemplar y a un solo efecto

LA ARRENDADORA
Fdo.:

LA FUNDACIÓN SAN MARTÍN
Fdo.: