CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN

En la ciudad de ……, a ……. de ……. de 2023

REUNIDOS

De una parte, como PARTE ARRENDADORA, Don/Doña……. mayor de edad, con DNI ……. y domicilio a efectos de notificaciones en ……. actuando en nombre propio como propietario/a y arrendador/a de la vivienda objeto del presente contrato. (En adelante, la **"PARTE ARRENDADORA"**).

Y de otra parte, como PARTE ARRENDATARIA, Don/Doña ……. mayor de edad, con DNI ……. y domicilio a efectos de notificaciones en ……. actuando en nombre propio como arrendatario/a. (En adelante, la **"PARTE ARRENDATARIA")**.

(En adelante en su conjunto, las **"PARTES"**).

INTERVIENEN

Los dos en su propio nombre y derecho como arrendador y arrendatario respectivamente. Ambas partes tienen plena capacidad legal para concurrir a este acto según manifiestan y, recíprocamente, se reconocen y

EXPONEN

PRIMERO. - Que D. ……. es propietario en pleno dominio de la vivienda amueblada letra …. de la …. planta, sita en el número …… de la C/ ……. de la ciudad de ……, vivienda que consta de …... habitaciones numeradas del uno al ....., una cocina y ..... cuarto(s) de baño.

SEGUNDO. - Que el arrendador ha convenido con el arrendatario, el arrendamiento de la habitación amueblada número ....., cuya superficie y composición, incluido el mobiliario, así como demás características son perfectamente conocidas por el arrendatario. El arrendamiento de dicha habitación dará derecho al uso común con el resto de los arrendatarios de la vivienda de las zonas comunes de la misma. Se adjunta inventario del mobiliario existente en este momento en la habitación arrendada y en las zonas comunes de la vivienda. El arrendamiento se realiza con sujeción a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERO. – OBJETO DEL CONTRATO.

1. Es objeto del arrendamiento la habitación descrita en el expositivo anterior de este documento, que será destinada a vivienda habitual y permanente del arrendatario.

2. La habitación se cede en arrendamiento amueblada, con el mobiliario, enseres y objetos que aparecen en el inventario que figura como **ANEXO I** firmado por las partes en el presente contrato y que forma parte integrante del mismo. El arrendatario manifiesta haber procedido al examen de la habitación arrendada, así como del mobiliario en ella incluido, así como los servicios comunes a que tiene derecho, reconociendo hallarse en buen estado para su uso y ocupación. La habitación estará siempre en condiciones de habitabilidad.

3. Este arrendamiento da derecho al arrendatario al uso exclusivo de la habitación alquilada y al uso compartido con los demás ocupantes de la vivienda de los siguientes espacios o partes generales de la misma, y que serán utilizados de la siguiente forma……

4. El arrendador entrega en este acto una llave del portal del edificio, una llave del piso y una llave de la **habitación**, que deberán ser devueltas por el arrendatario a la terminación del arrendamiento.

SEGUNDA. - **DURACIÓN Y PRÓRROGAS**. 1.El arrendamiento se pacta por un plazo inicial de …….con efectos del día ……, con la posibilidad de renovación anual. Dicha renovación no tendrá lugar si el arrendatario o el arrendador manifiestan, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

2. Si al vencimiento del contrato o a la extinción de este por cualquier causa, el arrendatario no abandonase la vivienda, deberá pagar una indemnización de "importe en cifra Lo habitual en el mercado es el triple de la renta pactada" euros por cada día de ocupación indebida en concepto de cláusula penal, que se podrá exigir forma cumulativa a la indemnización de los daños y perjuicios causados al arrendador, renunciando las partes a la facultad moderadora del art.1154 del Código civil.

TERCERA. - **RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA**. El arrendatario abonará al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de ……. euros anuales, a pagar por mensualidades anticipadas de ……. euros cada uno dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso o transferencia bancaria en el número de cuenta …….

El arrendatario hace entrega en este acto del primes mes de renta, sirviendo este documento como la más eficaz carta de pago.

El importe de la renta se actualizará por el arrendador en la fecha en la que se cumpla cada año de vigencia del contrato, actualizándose en función de las

variaciones porcentuales del IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomándose como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que la arrendadora lo notifique a la arrendataria por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado. A efectos de esta notificación, será válida la efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

CUARTO. - **DESESTIMIENTO.** 1. El arrendatario podrá desistir del contrato avisando al arrendador por conducto fehaciente con quince días de antelación como mínimo, quedando obligado al pago de la renta hasta el momento del desalojo y entrega de las llaves al arrendador, y siempre y cuando haya transcurrido como mínimo un plazo de obligado cumplimiento de …….

2. Se establece la obligación del arrendatario de indemnizar por los daños y perjuicios que el desistimiento o renuncia antes del plazo, produzca al arrendador.

QUINTO. - CONSERVACIÓN, MEJORA, OBRAS Y HABITABILIDAD. En cuanto a la conservación, mejora, obras y habitabilidad de la habitación y de los elementos generales, se estará a lo dispuesto en los artículos 21, 22 y 24 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, que las partes declaran expresamente aplicables en cuanto a dichas obras. Lo que supone el sometimiento a las siguientes cláusulas:

1.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 a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que este pueda reclamar indemnización alguna.

Si el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

2. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

3. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

4.El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

SEXTO. -DESTINO DEL ARRENDAMIENTO

El destino de este arrendamiento es de vivienda, queda prohibido cualquier uso o actividad diferente.

SÉPTIMO. - MANTENIMIENTO

El arrendatario se responsabiliza totalmente del buen estado de su habitación y de las zonas comunes de la vivienda y de su mobiliario, obligándose al mantenimiento ordinario de todo ello y debiendo realizar las reparaciones y sustituciones que sean necesarias en caso de haberse causado desperfectos o daños durante su estancia, aun cuando no hayan sido causados por su culpa.

OCTAVO. - LIMPIEZA

El arrendatario se obliga a la limpieza periódica de la habitación, que deberá conservar en perfecto estado de higiene. Esta obligación se extiende asimismo a las zonas de uso compartido de la vivienda.

NOVENO. - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD

El arrendador no asume obligación alguna de custodia o vigilancia sobre los objetos personales de la Arrendataria. Se pacta la exención de responsabilidad del arrendador en caso de desaparición, robo o hurto.

DÉCIMO. - PROHIBICIONES

Queda prohibido:

a) Cocinar en la habitación.

b) La introducción en la vivienda o en la habitación de animales o mascotas.

c) Ocupar o depositar en los espacios comunes objetos o enseres personales.

d) El consumo de drogas o estupefacientes, tanto en la habitación como en zonas de uso común, así como fumar en las zonas comunes.

e) Introducir en el piso materias inflamables, y cualquier tipo de aparatos productores de inmisiones en forma de olores, humo, vibraciones o ruido.

f) Cambiar la cerradura del piso sin la autorización previa del arrendador.

DÉCIMO PRIMERO. - CONVIVENCIA

El arrendatario se obliga a no causar molestias a los demás residentes en el piso o a los vecinos del inmueble, ateniéndose a las normas y usos de una buena convivencia.

El arrendatario no podrá entrar en ninguna otra habitación que no sea la suya, aunque esté vacía.

El arrendatario deberá respetar las normas de la comunidad de propietarios, así como las normas decididas por consenso entre todos los inquilinos actuales del piso (normas de limpieza, ruidos, horarios, visitas, etc.), siempre que no contradigan lo estipulado en el contrato ni en la ley.

DÉCIMO SEGUNDO. - GASTOS GENERALES Y SUMINISTROS.

1.Los gastos generales recogidos en el artículo 20.1 LAU. tales como la comunidad de propietarios, IBI., recogida de basura, etc., serán asumidos por la parte arrendadora (propietario).

2.Será de cargo y cuenta del arrendatario (inquilino) llevar a cabo tanto con el Ayuntamiento como con las compañías suministradoras, los respectivos contratos de suministro de agua, energía, electricidad, teléfono, etc. así como el pago de los correspondientes recibos de estos consumos.

DÉCIMO TERCERA. - CESIÓN Y SUBARRIENDO. El inmueble no se podrá ceder ni subarrendar de forma parcial ni total por el arrendatario sin previo consentimiento por escrito del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

DÉCIMO CUARTO. - PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN DE CONTRATO. El arrendatario no podrá subarrendar ni ceder la

habitación a terceras personas sin el consentimiento escrito y previo del arrendador.

DÉCIMO QUINTO. TANTEO Y RETRACTO. La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto sobre la vivienda.

DÉCIMO SEXTO. - CAUSAS DE RESOLUCIÓN

1. Serán causas de resolución del presente contrato a instancia del arrendador, con desahucio del arrendatario:

a) La falta de pago de la renta en los términos convenidos en este contrato.

b) La expiración del plazo pactado y de sus reconducciones en su caso.

c) El incumplimiento por el arrendatario de cualquiera de los pactos y condiciones de este contrato.

2. La **habitación arrendada** es unipersonal, solamente podrá ser ocupada o usada por el arrendatario, estableciéndose expresamente que el arrendatario no podrá compartir la **habitación**, salvo consentimiento escrito y previo del arrendador, pues ello habilitará al arrendador a solicitar la resolución del contrato si así lo estima pertinente, de conformidad con el art.1124 del Código Civil. Además, se considerará incumplimiento todo aquello que el arrendatario haga en contra de lo dispuesto por la comunidad de propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada parcialmente.

DÉCIMO SÉPTIMO. - RESPONSABILIDAD POR ACTOS

El arrendatario es responsable de sus propios actos tanto a los efectos de la posible resolución como de una posible indemnización por daños y perjuicios.

DÉCIMO OCTAVO. - CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

En cumplimiento de lo dispuesto en el RD 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, se pone a disposición del arrendatario en este acto el certificado de eficiencia energética, emitido por técnico competente.

DÉCIMO NOVENO. - FIANZA

A la firma del presente contrato se hace entrega por parte del arrendatario en metálico el importe de…. en concepto de fianza, como garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas en este contrato, que le será devuelta a la terminación de este si se encuentra al corriente de pago de la renta y otras cantidades a su cargo, devuelve las llaves y posesión de la **habitación** con su mobiliario en el buen estado en que se arrienda, y no ha causado desperfectos en el piso.

VIGÉSIMO. - GARANTÍAS ADICIONALES. Las partes acuerdan si/no aportar garantías adicionales (ojo! máximo dos meses de renta) a la fianza legal mencionada en la estipulación anterior.

Las partes acuerdan que la existencia de la fianza legal y de la garantía adicional en ningún caso pueden sustituir o compensar la obligación de pago de ninguna mensualidad de renta, cantidad asimilada a renta o recibos de suministros. Por lo que acuerdan expresamente las partes que el hecho de no realizar el pago de cualquiera de dichos conceptos dentro del plazo pactado en este contrato facultará al arrendador para iniciar las acciones necesarias para resolver el contrato de arrendamiento, sin que el arrendatario pueda alegar la existencia de fianza y/o garantía adicional para sustituir o compensar dichos impagos.

VIGÉSIMO PRIMERO. - DESIGNACIÓN DE DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES. Queda fijado el domicilio del arrendatario el que figura en el encabezamiento del presente contrato (lugar donde se halla la vivienda arrendada), todo ello a efectos de recibir cualquier notificación derivada del conjunto de derechos y obligaciones derivados de este contrato.

VIGÉSIMO SEGUNDO. - LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se otorga conforme a lo pactado en este documento y, supletoriamente, por el Código Civil. Se excluye la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo en lo expresamente previsto.

VIGÉSIMO TERCERO. - JURISDICCIÓN

Con renuncia a su propio fuero, las partes someten el presente contrato a los juzgados y tribunales de……

Y en muestra de plena conformidad con su contenido y efectos, los comparecientes firman y rubrican este contrato por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicadas.

A R R E N D A D O R / A ARRENDATARIO/A