

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (ALQUILER) DE VIVIENDA CON OPCIÓN A COMPRA

En (localidad), a ..... de..... de 20..

### REUNIDOS

#### **De una parte, como EL ARRENDADOR:**

D/Dña. ...., mayor de edad, con N.I.F. nº ..... y con domicilio en ..... calle ....., nº ....., C.P. ....

Datos de contacto para notificaciones: email ( \_\_\_\_\_ ) y teléfono ( \_\_\_\_\_ )

#### **De otra parte, como EL ARRENDATARIO**

D/Dña. ...., mayor de edad, con N.I.F. nº ..... y con domicilio en ..... calle ....., nº ....., C.P. ....

Datos de contacto para notificaciones: email ( \_\_\_\_\_ ) y teléfono ( \_\_\_\_\_ )

Ambas partes contratantes se reconocen capacidad legal para este acto, e intervienen en su propio nombre y derecho.

### EXPONEN

1º. Que el Arrendador es el propietario de la vivienda:

Dirección completa: ( \_\_\_\_\_ )

Superficie total (si se tiene)

Superficie útil ( \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> )

Inscrita en el Registro de la Propiedad de ( \_\_\_\_\_ ).

Con referencia catastral número: ( \_\_\_\_\_ )

Que la vivienda dispone del preceptivo certificado de eficiencia energética emitido por una entidad habilitada.

Que la vivienda se alquila junto con otras propiedades anexas:

(\_\_\_\_\_) (\_\_\_\_\_) (\_\_\_\_\_) Poner trasteros, garajes, casas en el jardín, etc.

Que la vivienda dispone del mobiliario y enseres que se detallan en el anexo a este contrato.

Que la vivienda se encuentra debidamente asegurada.

Que la propiedad se encuentra en actualmente libre de ocupantes y al corriente de pago de todas las cargas tributarias y otras para que se pueda usar sin ningún impedimento.

2º. Que el Arrendatario quiere habitar la vivienda, que la encuentra en buen estado y apta para ser habitada y en un futuro tener una opción de compra sobre la misma.

3º.- Que la vivienda dispone del certificado de eficiencia energética correspondiente, y se hace entrega de una copia que se adjunta como anexo a este contrato.

Por ello ambas partes acuerdan la celebración del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN DE COMPRA, y ello conforme a las siguientes:

---

## CLÁUSULAS

### **PRIMERA.-** Tiempo de duración

El arrendamiento se establece por un plazo de ( \_ \_ \_ \_ \_ años), que comienza a contar desde el día (--/--/----).

La normativa vigente a la firma de este contrato permite al arrendatario la facultad de renovar el arrendamiento por propia iniciativa hasta el alcance la duración de 5 años. *Si el arrendador es una persona jurídica la duración mínima es de un plazo de 7 años.*

Si el arrendatario notifica por escrito la renuncia al contrato con al menos 30 días de antelación a la finalización del plazo pactado o cualquiera de sus prórrogas anuales, se dará por finalizado una vez transcurrido el plazo.

Una vez pasado el periodo mínimo de los cinco año, si ninguna de la partes notifica a la otra, con cuatro meses de antelación en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, la voluntad de renovación se entenderá por prorrogado por plazos anuales hasta un máximo de tres años más. En este caso, el arrendador puede no renovar cada año de forma automática comunicandolo con un mes de antelación.

Una vez finalizada la duración pactada y, en su caso, la de las prórrogas sucesivas, el arrendatario deberá abandonar la vivienda objeto de este contrato, no hace falta una notificación previa por parte del arrendador. Debe abandonar la vivienda dejándola en el mismo estado que la ocupó, con excepción de normal desgaste del uso de la misma.

### **SEGUNDA.** - Garantía de cumplimiento Y prima de compra.

A la firma de este contrato se crea un periodo mínimo de validez de seis meses, durante el cual ambas partes garantizan el cumplimiento del mismo, en caso contrario de no cumplir este periodo mínimo:

El arrendatario indemnizará al arrendador por el equivalente al periodo de renta que falte por cumplir para llegar al periodo mínimo de los seis meses pactados. Una vez pasado este periodo de seis meses de garantía, el arrendatario podrá finalizar el contrato, siempre que lo comunique con un mes de antelación.

Realizado el preaviso con la antelación pactada, queda convenido el pago por el arrendatario que desiste de una indemnización, en concepto de perjuicios para el propietario, equivalente a un mes de renta por cada año de contrato que reste por cumplir.

El arrendador puede comunicar expresamente que no se procederá a la prórroga obligatoria del contrato una vez pasado el primer año si se acoge a algunas de las causas que le permite la Ley, para que esto tengo efecto deberá realizar un preaviso con al menos dos meses de antelación a la fecha en que la vivienda se vaya a necesitar. Si se produce alguno de estos casos el arrendatario estará obligado a entregar la vivienda sin que el arrendador tenga que indemnizar cuantía alguna.

El arrendador fijará una prima de compra de ( \_\_\_\_\_ €) a la hora de firmar este contrato. Esta prima se perderá si el arrendador no ejerce su derecho a compra una vez finalizado el contrato de alquiler que se recoge en este documento.

### **TERCERA.** - Precio y Pago del alquiler

Ambas partes fijan una renta anual de ( \_\_\_\_\_ €), que se abonarán en plazos mensuales por meses adelantados dentro de 7 primeros días de cada mes

El arrendatario tendrá que realizar el pago del alquiler mediante ingreso o transferencia bancaria en la cuenta ( cc: \_\_\_\_\_ ).

El arrendador no tiene la obligación de remitir ningún recibo por ese pago mensual.

El precio pagado incluye todos los gastos generales de la vivienda y el inmueble, así como los servicios, tributos, cargas y demás responsabilidades no susceptibles de individualización.

En el precio pagado no se incluyen los servicios que se individualicen mediante aparatos contadores, que serán de cuenta exclusiva del arrendatario, servicios de Agua, luz y Gas. Detallar los gastos

Queda expresamente convenido que la tasa municipal anual de basuras sea por cuenta del arrendatario.

*(Acordar quién paga: La comunidad, el IBI, tasas)*

### **CUARTA.** - Actualización de la renta

La renta se revisará y actualizará anualmente, en caso de de renovación se tomará esa fecha, y si el contrato tiene una mayor duración, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia de contrato.

La subida se tendrá que basar en el Índice General Nacional de Precios al Consumo (el IPC general) en el período de los 12 meses anteriores a la fecha de celebración del contrato

Para que tenga efectos esta subida de la renta, el arrendador deberá notificar por escrito al inquilino la subida y la nueva cuantía total de la renta y será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente.

### **QUINTA.** - Impago de la renta.

La falta de pago y el retraso en el pago de la renta y en el resto de las cantidades debidas, se consideran causas expresas de resolución del presente contrato. También si este retraso dura más de dos meses el arrendatario perderá la opción a compra y también la prima aportada si lo hubiere.

Una vez producido el impago el arrendatario se obliga en tal caso a restituir inmediatamente el inmueble al arrendador.

Las cantidades de renta no abonadas en el tiempo y forma pactado en este contrato generarán intereses de demora anual equivalente al interés legal del dinero más dos puntos.

En arrendatario correrá con los gastos generados de cualquier reclamación judicial o extrajudicial de las cantidades adeudadas.

#### **SEXTA.** - Fianza del arrendatario

El Arrendatario, a la hora de firmar este contrato, entrega al arrendador la cantidad de una mensualidad de renta, ( \_ \_ \_ \_ \_ €) en concepto de fianza legal. Esta fianza le será devuelta dentro de 30 días posteriores a la finalización de este contrato, y un vez que el arrendador comprueba se entrega de la vivienda en buen estado, teniendo en cuenta el desgaste normal de su uso.

Aparte de la entrega de esta fianza legal, el arrendatario como garantía complementaria, entrega también la firma de este contrato el importe adelantado de otras dos mensualidades de renta ( \_ \_ \_ \_ \_ €). Estas cantidades las debe depositar el arrendador según la normativa aplicable.

#### **SÉPTIMA.** - Modificaciones en la vivienda

El arrendatario no podrá realizar obras o reparaciones de ningún tipo en la vivienda que modifiquen su configuración o la de cualquiera de sus accesorios, sin autorización previa, expresa y por escrito del arrendador.

La contravención de esta cláusula será causa de resolución del presente contrato y el arrendador podrá exigir la reposición de las cosas al estado anterior.

Del mismo modo, el arrendatario no podrá sustituir, cambiar o alterar los equipamientos o muebles que la vivienda dispone sin la autorización previa, expresa y por escrito del arrendador.

Las obras que necesite la vivienda por el normal desgaste y que la hagan devolver a sus normal estado, correrán a cargo del arrendatario, salvo las que legalmente le correspondan al arrendador

Las obras que estén aprobadas por el arrendador se quedarán en la vivienda a beneficio del mismo sin poder reclamar el arrendatario una indemnización. Se podrán acordar entre las partes obras de mejora que puedan llevar un incremento de la renta si ambas partes están de acuerdo y se acogen a las circunstancias que permite la Ley.

Aparte de las obras, 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 condiciones de habitabilidad, salvo que aquellas sean consecuencia de un deterioro imputable al arrendatario, sus dependientes o visitantes, por acción, omisión o negligencia.

El arrendador está obligado a permitir el acceso al arrendador para que este pueda conocer las reparaciones y obras que se tiene que realizar.

El arrendador no responde por los daños o perjuicios que se generen de forma fortuita o por fuerza mayor, ni tampoco por los daños que sufrieran los objetos o mercancías que se encontraran en el interior de la vivienda en caso de incendio, robo, hurto o accidentes de toda clase.

#### **OCTAVA.** - Uso correcto de la propiedad

El arrendatario se compromete y obliga expresamente a usar la vivienda solo para su uso normal.

El arrendatario se compromete a no:

- Realizar actividades de tipo industrial o actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o que generen cualquier tipo de inseguridad.
- No ceder ni subarrendar la vivienda sin el permiso expreso por escrito del arrendador.
- Se prohíbe la tenencia de animales peligrosos en el piso, salvo previo permiso expreso por escrito del arrendador y si lo permite las normas de la comunidad.

La contravención de cualquiera de estas obligaciones más otras que marca la Ley, artículo 27.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y si son constatada por el arrendador de forma expresa, constituirá causa de resolución del contrato sin necesidad de periodo de preaviso obligatorio.

El arrendatario exime de toda responsabilidad al arrendador por los daños que pueda causar en la propiedad motivados por negligencia, dolo u omisión del mal uso de la vivienda, sus enseres, instalaciones y accesos. El arrendatario asume la responsabilidad civil o penal que se derive de esta mala actuación.

El arrendatario se compromete a acatar las normas de la comunidad de vecinos así como los futuros acuerdos que se adopten.

#### **NOVENA.** - De los derechos de tanteo y retracto

El arrendatario en caso de venta de la propiedad renuncia de forma expresa a los derechos de tanteo y retracto de adquisición preferente, para los supuestos de "inter vivos" o "mortis causa", de venta, donación, herencia o adjudicación, tal como establece en el artículo 25.8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Para que esta renuncia tenga efectos el arrendador debe comunicar al arrendatario su intención de vender o cambiar la propiedad de la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

Una vez completada la venta, en el caso de que el presente contrato no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad por iniciativa de una de las partes, el arrendamiento podrá extinguirse a voluntad del nuevo propietario.

Una vez notificada la venta el arrendatario tiene la obligación de abandonar la propiedad en el plazo de tres meses a contar desde que se le notifique expresamente. En este caso ambas partes acuerdan indemnizar al arrendatario por los daños y perjuicios causados por el cambio de propietario, que el vendedor asumirá abonar al arrendatario una compensación por las molestias causadas equivalente a un mes de renta por cada año que quede de contrato, o la cantidad proporcional para periodos inferiores al año.

La renuncia se producirá fueran cuales fueran las condiciones y el precio en que se lleve a cabo el cambio de propiedad.

#### **DÉCIMA.** - Enseres de la vivienda

Anexo a este contrato se presenta un listado con el inventario del mobiliario, enseres y equipamientos que dispone la vivienda.

El arrendatario se compromete, al finalizar este contrato, devolver la posesión de la vivienda y todo lo recogido en el anexo en su integridad y en perfecto estado de conservación.

La fianza entregada a la firma de este contrato se realiza como garantía del cumplimiento de esta obligación. Se utilizará la misma para cubrir los posibles daños causados al mobiliario, enseres o equipamientos, y en el caso de que no cubra los desperfectos causados podrá reclamar el importe que sobrepase la cuantía de la fianza inicial fijada.

Si se produjeron cambios de titularidad en los suministros, el arrendatario se compromete a facilitar, al término del contrato, los trámites para volver a modificarlos y ponerlos a nombre del arrendador de nuevo.

#### **UNDÉCIMA.** - Opción de compra

El Arrendador concede al Arrendatario, quien acepta, un derecho de opción de compra sobre la propiedad objeto de este contrato, que se transmitirá como cuerpo cierto, libre de cargas y gravámenes.

Este derecho de opción de compra se concede por un período de tiempo de (\_\_\_ años), a contar desde la fecha de la firma del presente contrato.

El precio se establece en la cantidad de (\_\_\_ €), que se abonará de la siguiente manera:

- (alquiler € x años/meses) (Especificar las cantidades pagadas en el alquiler.)

- (fianza €, Garantías €, otros €, etc...) (especificar otras cantidades pagadas: Prima, adelantos, etc.)

Durante la duración de este periodo de opción a compra el Arrendador se compromete a no gravar, ceder ni disponer de forma alguna de la propiedad objeto de este contrato sin el consentimiento expreso del arrendador.

El Arrendatario tiene derecho a permanecer en alquiler en la propiedad durante el tiempo que se recoge en este contrato como periodo de alquiler, independientemente del plazo acordado para ejercer el derecho a la compra.

Esta opción de compra no se podrá prorrogar, se tendrá que pactar de nuevo en otro acuerdo una vez finalizada la fecha establecida de la opción de compra. Independientemente de que se renueve el contrato de alquiler.

El arrendatario, mientras dure la opción de compra, tiene exclusividad en la compra de la propiedad.

**DUODÉCIMA.** - Adelanto de la opción de compra

El arrendatario podrá ejercer su derecho a compra antes de que finalice el periodo acordado. Para ello deberá notificar por escrito y de forma expresa el ejercicio de su derecho.

El requerimiento de compra se practicará con al menos (         meses/días) días de antelación. El Arrendador se compromete a otorgar la escritura de la propiedad en la fecha y Notaría que elija el arrendatario.

**DÉCIMA TERCERA.** - Inscripción Registro de la propiedad e Impuestos

El Arrendador se compromete a inscribir este contrato y la opción de compra en el registro de la propiedad para que sea exigible a terceros.

Los gastos e impuestos derivados de la compraventa proyectada serán satisfechos según ley.

**DÉCIMA CUARTA.**- Jurisdicción de los Tribunales

Ambas partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y tribunales del lugar donde radica la propiedad objeto del presente contrato.

En prueba de total conformidad, las partes firman el presente contrato, que se extiende por duplicado, en el lugar y fecha arriba indicados.

EL (LOS) ARRENDADOR(ES),

EL (LOS) ARRENDATARIO(S),

Firma .....

Firma .....

## ANEXO I

**Inventario de la vivienda:** Dirección completa: ( \_\_\_\_\_ )

### **Enseres y muebles:**

Cocina: ( \_\_\_\_\_ )

Salón: ( \_\_\_\_\_ )

Dormitorio 1: ( \_\_\_\_\_ )

Dormitorio 2: ( \_\_\_\_\_ )

Dormitorio 3: ( \_\_\_\_\_ )

### **Equipamentos:**