

CONCELLO DE : _____

CÓDIGO DA VIVENDA: _____

Nº CONTRATO: _____

DATA EFECTOS: _____

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE VIVENDA

En _____, ____ de _____ de 201__

A parte arrendadora (en diante, arrendadora):

Don/Dona _____, maior de idade, con NIF _____, **PODEN SER VARIOS** [no seu nome e dereito]/ [no seu nome e en representación de (*nome e apelidos, con NIF- poden ser varios*), na súa calidade de _____ en virtude de _____]/ [en nome e representación de (*nome e apelidos/ denominación, razón social, con NIF/CIF _____- PODEN SER VARIOS*), na súa calidade de _____, en virtude de (*poder, acordo comunidade de propietarios, escritura nomeamento administrador...*)]

E, con domicilio a efectos de notificacións en (*endereço, código postal, localidade, provincia*).

A parte arrendataria (en diante, arrendataria):

Don/Dona _____, maior de idade, con NIF _____, **PODEN SER VARIOS** (*tódolos membros da unidade familiar maiores de idade, e os menores con ingresos*) [no seu nome]/ [no seu nome e en representación de (*nome, apelidos e NIF- poden ser varios*), na súa calidade de _____ en virtude de _____]/ [en nome e representación de (*nome e apelidos, con NIF _____*), na súa calidade de _____, en virtude de (*poder, nomeamento titor...*)]

Con domicilio no inmovible obxecto do arrendamento, así como para efectos de notificacións, respondendo solidariamente, no caso de ser varios os arrendatarios, do cumprimento de tódalas obrigas e dereitos dimanantes do mesmo.

Ambas partes se recoñecen a capacidade legal necesaria para celebrar o presente contrato de arrendamento e ao efecto,

DECLARAN:

1º.- O presente contrato se celebra no marco do Programa de Vivendas Baleiras.

2º.- [A arrendataria non ten relacións de parentesco en primeiro ou segundo grado de consanguinidade ou afinidade coa arrendadora].

CONCELLO DE : _____
CÓDIGO DA VIVENDA: _____
Nº CONTRATO: _____
DATA EFECTOS: _____

EXPOÑEN:

I.- A arrendadora é [propietaria, usufrutuaria, núa propietaria] da seguinte vivenda:

Enderezo: _____

Localidade: _____ (código postal)

Provincia: _____

Superficie útil: _____ m2.

Características e inventario: As que figuran no anexo I deste contrato.

[Anexos: un rocho de _____ m2 e un garaxe de _____ m2.]

Referencia catastral vivenda: _____

[Referencia catastral garaxe: _____]

Inscripción: Rexistro da propiedade de _____, ao Tomo _____,
Libro _____, Folio _____, Finca _____.

[Declaración de división horizontal: [Rexistro da propiedade de _____, ao
Tomo _____, Libro _____, Folio _____,
Finca _____ (vivenda) e Finca _____ (garaxe)] . [En escritura autorizada polo
Notario de _____, Don/Dona _____, o
de _____ de _____, número de protocolo].

A vivenda esta libre de cargas, gravámenes, arrendatarios e ocupantes, en bo estado e con todos os servizos en funcionamento.

II.- A arrendataria esta interesada en arrendar o citado inmovible coas características e xunto cos bens mobles, no seu caso, inventariados no anexo I deste contrato, para satisfacer a súa necesidade de vivenda habitual e permanente e das persoas integrantes da súa unidade familiar ou de convivencia que residiran nela (relacionadas na declaración responsable que figura como anexo II deste contrato).

Estando interesadas ambas partes, levan a cabo o presente **contrato de arrendamento de vivenda** de conformidade coas seguintes,

CONCELLO DE : _____
CÓDIGO DA VIVENDA: _____
Nº CONTRATO: _____
DATA EFECTOS: _____

CLÁUSULAS

PRIMEIRA.- OBXECTO DO CONTRATO

A arrendadora cede en aluguer á arrendataria a vivenda descrita no EXPOSITIVO I e mais no ANEXO I e, de ser o caso, o mobiliario e os anexos vinculados, para servir como residencia habitual e permanente.

A arrendataria declara coñecer e aceptar as características e estado de conservación da vivenda, así como dos seus servizos, instalacións e, de ser o caso, do mobiliario e dos anexos vinculados, que ha examinado previamente, e en especial as súas condicións de habitabilidade e idoneidade para servir ao destino pactado no presente contrato.

Neste acto a arrendadora, conforme á lexislación vixente, fai entrega do correspondente certificado de eficiencia enerxética.

[Neste acto arrendadora fai entrega das chaves a arrendataria.] [A arrendadora comprométese a facer entrega das chaves a arrendataria antes das 10,00 horas do día de efectos deste contrato, comprometéndose ámbalas dúas a facer constar por escrito a entrega e recepción das mesmas, e a facilitar unha copia do mesmo ao Concello.]

SEGUNDA.- DESTINO, USO E OCUPACIÓN DA VIVENDA

1º.- A vivenda obxecto do presente contrato se destinará única e exclusivamente a satisfacer a necesidade permanente de vivenda da arrendataria e das persoas integrantes da súa unidade familiar ou convivencial de acordo ao establecido no artigo 3.1 da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de Arrendamentos Urbanos (en adiante, LAU).

Non se poderá destinar a vivenda arrendada a ningunha actividade profesional, comercial, industrial o calquera outra das relacionadas no artigo 3.2 da LAU, incompatible coa súa actividade residencial. E, en ningún caso, se poderán realizar nela actividades molestas, insalubres, nocivas, perigosas ou ilícitas.

Queda prohibida a tenencia de animais domésticos, respondendo a arrendataria dos danos que puideran causar.

2º.- A arrendataria ten a obriga de usar a vivenda arrendada, establecendo nela o seu domicilio e residencia habitual de tódolos membros da súa unidade familiar ou de convivencia.

CONCELLO DE : _____
CÓDIGO DA VIVENDA: _____
Nº CONTRATO: _____
DATA EFECTOS: _____

A falta de uso da vivenda durante un período superior a tres meses, de forma continuada ou fraccionada, no prazo dun ano, será causa de resolución do contrato, a instancia da arrendadora.

3º.- A arrendataria esta obrigada a usar a finca arrendada coa debida dilixencia e destinala ao uso pactado, así como a devolvela, no caso de finalización do contrato, tal como a recibe, salvo o deterioro producido polo tempo como consecuencia do uso ordinario ou por causa inevitable.

3º.- A arrendataria dispón do prazo dun mes, contado desde a data de efectos do presente contrato, para ocupar a vivenda. A non ocupación en dito prazo, agás por causa de forza maior, será causa de resolución do contrato, a instancia do arrendador.

TERCEIRA.- PROHIBICIÓN DE CESIÓN E SUBARRENDO

A arrendataria non poderá ceder o contrato de arrendamento, nin subarrendar total nin parcialmente a vivenda e, no seu caso, anexos obxecto deste contrato. O incumprimento desta obriga será causa de resolución do mesmo.

CUARTA.- PRAZO DE DURACIÓN E PRÓRROGAS

1º.- O prazo de duración inicial deste contrato é dun ano, comezando a producir efectos o díade..... e ata o..... de.....

Chegado o día do vencemento do contrato, este prorrogarase obrigatoriamente por prazos anuais ata acadar unha duración mínima de tres anos, agás que a arrendataria manifeste por escrito á arrendadora e ao Concello con 45 días de antelación, como mínimo, á data da terminación do contrato ou de calquera das súas prórrogas, a súa vontade de non renovalo.

2º.- A arrendataria poderá desistir do contrato de arrendamento en calquera momento da súa vixencia, sempre que se dea o correspondente preaviso por escrito á arrendadora e ao Concello cunha antelación mínima de dous meses. No caso de que a persoa arrendataria abandone a vivenda sen realizar o preaviso obrigatorio deberá indemnizar á persoa arrendadora co cantidade de dous meses de renda de aluguer ou, no caso de ter preavisoDO cun tempo inferior aos dous meses obrigatorios, coa cantidade correspondente á parte proporcional de renda do período de preaviso incumplido. En todo caso, a finalización do contrato por esta ou por calquera outra causa terá efectos do último día da correspondente mensualidade.

CONCELLO DE : _____

CÓDIGO DA VIVENDA: _____

Nº CONTRATO: _____

DATA EFECTOS: _____

QUINTA. PRÓRROGAS POSTERIORES AOS TRES PRIMEIROS ANOS DE VIXENCIA DO CONTRATO

De conformidade co establecido no artigo 10 da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de Arrendamentos Urbanos (en diante, LAU), unha vez transcorrido o prazo de tres anos, se ningunha das partes notifica a outra, polo menos cun mes de antelación, a súa vontade de non renovar, o contrato prorrogarase obrigatoriamente por un ano máis, agás que algunha das partes manifeste a súa vontade de non renovar cun mes de antelación á data de terminación de calquera das anualidades, a súa vontade de non renovar o contrato.

SEXTA.- RENDA

1.- A renda estipulada será de _____ euros anuais (_____ €/anuais), aboándose en pagos mensuais anticipados de _____ euros (_____ €/mes), dentro dos dez primeiros días de cada mes, mediante o ingreso directo na conta

2.- A arrendataria entrega neste acto á arrendadora a cantidade de _____ €, correspondente ao primeira mensuralidade do contrato.

3. A arrendataria queda obrigada ao pagamento, dentro dos dez primeiros días de cada mes, na conta que se designe ao efecto.. A demora no pagamento da renda na forma estipulada será causa suficiente para a resolución do contrato.

4.- Queda prohibida a percepción de sobreprezos ou cantidades distintas á renda do aluguer pactada neste contrato de arrendamento.

SETIMA.- FIANZA

A arrendataria entrega neste acto á arrendadora, ademais da cantidade sinalada no apartado anterior, a cantidade de _____ €, contía equivalente a unha mensuralidade de renda, en concepto de fianza. O seu importe non será aplicable, pola soa vontade da arrendataria, ao pagamento de ningunha mensuralidade de renda, aínda no caso de resolución do contrato.

A arrendadora se obriga a depositar a fianza recibida no correspondente servizo do IGVS, na mesma data da sinatura do contrato, entregando no concello unha copia do resguardo para o seu arquivo no correspondente expediente administrativo.

Ao cumprirse o terceiro ano do contrato, no caso de prórroga do mesmo, a fianza será actualizada ata facerse igual ao prezo mensual da renda da correspondente anualidade.

A fianza será devolta á parte arrendataria ao final do arrendamento logo da constatación pola arrendadora de que a vivenda e anexos, no seu caso, estean nas mesmas

CONCELLO DE : _____
CÓDIGO DA VIVENDA: _____
Nº CONTRATO: _____
DATA EFECTOS: _____

condicións de uso e habitabilidade nas que foi entregada agás o deterioro que se puidera producir polo tempo como consecuencia do seu uso normal ou por causa inevitable-, e se atope ao corrente de pago daqueles gastos que deben ser aboados por ela (tales como subministracións) vivenda e das mensualidades da renda. Noutro caso, o seu importe poderá aplicarse pola arrendadora, sen prexuízo da responsabilidade ilimitada da arrendataria, ao pagamento das reparación, débedas e responsabilidades contraídas.

O saldo da fianza que, no seu caso, deba ser restituído á arrendataria ao final do contrato devengará o xuro legal transcorrido un mes desde a entrega das chaves pola mesma sen que se fixese efectiva dita restitución.

OITAVA.- ACTUALIZACIÓN DA RENDA

Durante toda a vixencia deste contrato, incluídas as prórrogas, a renda actualizarase anualmente consonte á variación porcentual experimentada polo índice xeral nacional do sistema de índices de prezos de consumo (IPC), tomando como mes de referencia para a primeira e sucesivas actualizacións o que corresponda ao último índice publicado na data de celebración do contrato segundo o establecido no artigo 18º da LAU. A cantidade que resulte de cada revisión considerarase renda a tódolos efectos.

NOVENA: GASTOS

1.- Os gastos xerais para o adecuado sostemento do inmovible, servizos, tributos, cargas e responsabilidades serán a cargo da arrendadora, incluíndo neste concepto o pagamento das cotas da comunidade de propietarios, así como o importe de bens inmovibles (IBI).

2.- Serán a cargo da arrendataria os gastos correspondentes ás subministracións da vivenda con contadores individuais ou, no seu caso, centralizados, tales como auga, electricidade, gas, calefacción, teléfono, etc..., así como os prezos, taxas ou tributos polos servizos que reciba ou lle beneficien, como por exemplo a taxa pola recollida de lixo e similares.

No caso de servizos ou subministracións centralizados, o custo mensual do servizo ou subministración de _____ será [de _____ €] [o _____ % do importe dos correspondentes recibos] [proporcional á cota de participación que corresponda ao inmovible arrendado] [a cota fixada pola comunidade de propietarios].

A arrendataria deberá domiciliar os gastos correspondentes ás subministracións, quedando en todo caso obrigado ao inmediato reembolso á arrendadora de ser satisfeitos por esta.

CONCELLO DE : _____
CÓDIGO DA VIVENDA: _____
Nº CONTRATO: _____
DATA EFECTOS: _____

OPTATIVO PARA A ARRENDADORA: A arrendataria comprométese a poñer ao seu nome os servizos individualizables mediante aparato contador, e a arrendadora a aportar e facilitar a documentación pertinente para a realización do trámite de modificación da alta nos subministros.

DÉCIMA: COMUNIDADE DE PROPIETARIOS E NORMAS DE CONVIVENCIA

A arrendataria se somete ao réxime da propiedade horizontal do inmovible onde se encontra situada a vivenda e se compromete expresamente a observar os estatutos e normas de réxime interno da comunidade de propietarios, coidando do seu cumprimento e obrigando aos seus visitantes a respectalos, así como a observar as normas esenciais de convivencia. Igualmente, a arrendataria evitará calquera dano ou emprego abusivo da finca arrendada e dos seus elementos comúns, e respectarán ao máximo ás persoas que constitúen dita comunidade.

DÉCIMO PRIMEIRA.- CONSERVACIÓN DA VIVENDA

1.- A arrendataria esta obrigada a manter a vivenda arrendada e, no seu caso, o mobiliario, así como as súas instalacións, conducións e servizos, en bo estado de uso, conservación, limpeza e seguridade, realizando as reparacións e reposicións necesarias que sexan da súa conta, e responsabilizándose dos danos e deterioros que se produzan na mesma ou se causen a terceiros.

2.- A arrendadora esta obrigada a realizar, sen elevar por elo a renda, tódalas reparacións que sexan necesarias para conservar a vivenda nas condicións de habitabilidade para servir ao uso pactado, agás que o deterioro de cuxa reparación se trate sexa imputable ao arrendatario a tenor do disposto nos artigos 1.563 e 1.564 do Código Civil.

3.- Serán de conta da arrendataria as pequenas reparacións derivadas ou que esixa o desgaste polo uso ordinario da vivenda, así como a do mobiliario, no seu caso.

4.- No caso de que na vivenda teña caldeira e instalación de gas ou doutros subministros nas que sexa obrigatoria a revisión periódica, a arrendataria deberá facilitar a revisión aos servizos técnicos correspondentes, sendo a cargo da arrendadora o custo da revisión. Se das resultas da revisión fose necesario realizar algún tipo de reparación derivada do desgaste polo uso ordinario ou por causa imputable a arrendataria,, as reparacións serán da súa conta.

CONCELLO DE : _____
CÓDIGO DA VIVENDA: _____
Nº CONTRATO: _____
DATA EFECTOS: _____

DÉCIMO SEGUNDA.-OBRAS DA ARRENDATARIA

1.- A arrendataria non poderá realizar sen o consentimento da arrendadora, expresado por escrito, ningún tipo de obras de mellora ou modificación na vivenda ou accesorios, aínda que non se altere a configuración da vivenda ou dos materiais nela empregados. En todo caso, as obras que se autoricen serán de conta e cargo da arrendataria e quedarán en beneficio do inmovible arrendado sen dereito a reintegro ou indemnización algunha.

2.- Queda expresamente prohibido perforar e/ou furar as paredes de cociña e baños da vivenda ou calquera outras que se encontren azulexadas ou embaldosadas.

3.- Se prexuízo da facultade de resolver o contrato, a arrendadora que non haxa autorizado por escrito a realización das obras poderá esixir ao concluír o contrato, que a arrendataria repoña as cousas ao estado anterior ou conservar a modificación efectuada, sen que esta poida reclamar indemnización algunha.

Se as obras provocaron algunha unha diminución da estabilidade da edificación ou da seguridade da vivenda ou os seus accesorios, a arrendadora poderá esixir de inmediato a reposición das cousas ao estado anterior.

4.- A arrendadora poderá realizar anualmente unha ou varias inspeccións da vivenda e os seus anexos para comprobar o estado de uso e conservación da mesma, e a arrendataria queda obrigada a autorizar a entrada en todas as estancias do inmovible arrendado á arrendadora ou a calquera persoa autorizada ou designada para tal fin.

DÉCIMO TERCEIRA.-INCUMPRIMENTO DAS OBRIGAS, RESOLUCIÓN E EXTINCIÓN DO CONTRATO

1.- O incumprimento por calquera das partes das obrigas pactadas neste contrato ou das prescritas na LAU, dará dereito á parte que tivera cumprido as súas a esixir o cumprimento da obriga ou a promover a resolución do contrato, de acordo co disposto no artigo 1.124 do Código Civil.

2.- Ademais serán causa de resolución do contrato a instancia da arrendadora as previstas no artigo 27 e concordantes da LAU, e en particular as seguintes:

a) A falta de ocupación da vivenda no prazo dun mes desde a data de efectos do contrato de arrendamento.

b) Destinar a vivenda a un uso distinto ao pactado, nos termos establecidos na cláusula segunda deste contrato.

CONCELLO DE : _____
CÓDIGO DA VIVENDA: _____
Nº CONTRATO: _____
DATA EFECTOS: _____

- c) A ocupación da vivenda por persoas que non formen parte da unidade familiar ou convivencia.
- d) A tenencia de animais domésticos na vivenda.
- e) A cesión ou subarrendo da vivenda.
- f) A falta de pago da renda ou das demais cantidades cuxo pago corresponda á arrendataria, en particular a falta de pago dos recibos dos subministros.
- g) Causar graves desperfectos na vivenda ou nas partes comúns do edificio; incumplir os estatutos e/ou as normas de funcionamento interno da comunidade de propietarios; así como a inobservancia das normas esenciais de convivencia molestando aos veciños por actos como: ruídos excesivos ou a horas intempestivas, altercados na vivenda, insultos e/ou vexacións aos veciños, danos incluídos os estéticos en elementos e instalacións comúns tales como portal, escaleiras, descansos, portas, buzóns, garaxe, ascensor, zonas verdes, patios, etc.

A arrendataria será responsable tanto dos seus propios actos como dos que cometan os demais ocupantes da vivenda, aínda sendo ocasionais ou visitantes da mesma, a efectos da resolución do contrato ou da indemnización que por danos ou prexuízos poida derivarse.

- h) O incumprimento do deber de conservación da vivenda e das súas instalacións ou a realización de obras na vivenda sen o consentimento expreso da arrendadora ou en contra do estipulado nas cláusulas décima e décimo primeira deste contrato.
- i) Impedir a realización das labores de comprobación e inspección técnica das vivendas, aos técnicos designados pola arrendadora ou polo Concello.

3.- Así mesmo, ademais das outras causas previstas no artigo 27 e concordantes da LAU, tamén serán causa de resolución do contrato a instancia da arrendataria as seguintes:

- a) A non realización pola arrendadora das reparacións necesarias para conservar a vivenda en condicións de habitabilidade e de servir ao uso para o que se destina, ás que se refire a cláusula décima deste contrato, así como o artigo 21 da LAU.
- b) A percepción de sobrepazos ou cantidades distintas á renda do aluguer pactada neste contrato.
- c) A perturbación de feito ou de dereito que realice a arrendadora na utilización da vivenda.

CONCELLO DE : _____
CÓDIGO DA VIVENDA: _____
Nº CONTRATO: _____
DATA EFECTOS: _____

4.- O contrato de arrendamento extinguirase ademais de polo seu vencemento temporal, polas causas previstas no artigo 28 da LAU.

DÉCIMO CUARTA.- DESOCUPACIÓN DA VIVENDA

1.- No momento da finalización da vixencia ou da resolución ou da resolución por calquera causa do presente contrato, a arrendataria devolverá a vivenda arrendada e, no seu caso, os seus anexos e mobiliario no estado de conservación que tiña cando se entregou, agás o deterioro derivado do tempo transcorrido como consecuencia do uso ordinario ou por causa inevitable.

2.- A arrendataria esta obrigada a desaloxar a vivenda deixándoa libre e vacua a disposición da arrendadora, entregándolle as chaves en sinal do seu desaloxo chegado o vencemento do prazo pactado ou producida a resolución do contrato por calquera causa. En todo caso, a finalización do contrato calquera que sexa a súa causa terá efectos do último día da correspondente mensuralidade.

3.- A demora pola persoa arrendataria no desaloxo da vivenda e a súa entrega á arrendadora, con independencia do exercicio pola outra parte das accións precisas para obter o desaloxo forzoso, levará aparelada a obriga da arrendataria de aboar a arrendadora por cada día de demora no desaloxo e entrega das chaves unha indemnización consistente no dobre da trintava parte do renda do aluguer da última mensuralidade devengada.

DÉCIMO QUINTA.- LEXISLACIÓN APLICABLE E XURISDICCIÓN COMPETENTE

O presente contrato de arrendamento queda sometido ás disposicións contidas na LAU.

Para a solución de calquera conflito ou cuestión litixiosa que puidera derivarse deste contrato, as partes contratantes se someten á xurisdición dos Xulgados e Tribunais do lugar onde radique o inmovible arrendado.

Non obstante o anterior, no suposto de que o Instituto Galego da Vivenda e Solo, aprobase un procedemento de arbitraje ou conciliación, as partes acordan expresamente someterse aos ditos procedementos, encomendándose ao referido organismo a designación do/a árbitro ou árbitros.

En proba de conformidade con todo o que antecede e cos correspondentes anexos, as partes asinan o presente contrato, por triplicado exemplar, e a un só efecto no lugar e data indicados no encabezamento.

A ARRENDATARIA

A ARRENDADORA

CONCELLO DE : _____
CÓDIGO DA VIVENDA: _____
Nº CONTRATO: _____
DATA EFECTOS: _____

(sinatura)

(sinatura)

CONCELLO DE : _____
CÓDIGO DA VIVENDA: _____
Nº CONTRATO: _____
DATA EFECTOS: _____

ANEXO I: CARACTERÍSTICAS E INVENTARIO DA VIVENDA

IGUAL QUE A DOS DOCUMENTOS DE INCORPORACION DA VIVENDA

En proba de conformidade, asinan o presente, por triplicado exemplar, na data de formalización do contrato de arrendamento do que forma parte este anexo.

A ARRENDATARIA

(sinatura)

A ARRENDADORA

(sinatura)

CONCELLO DE : _____

CÓDIGO DA VIVENDA: _____

Nº CONTRATO: _____

DATA EFECTOS: _____

ANEXO II: DECLARACIÓN RESPONSABLE DAS PERSOAS INTEGRANTES DA UNIDADE FAMILIAR OU DE CONVIVENCIA

O/os abaixo asinante/s declara/declaran baixo a súa responsabilidade que os membros que integran a unidade familiar ou de convivencia e que van a residir na vivenda obxecto deste contrato son os que se relacionan a continuación:

APELIDOS E NOME		DATA NACEMENTO	RELACIÓN DE PARENTESCO

E, se obrigan a comunicar ao Concello, calquera variación que se produza na composición da unidade familiar ou de convivencia, dentro dos 30 días seguintes a que se produza, para que comprobe a súa procedencia e ,no seu caso, o comunique á arrendadora.

O que asinan, por triplicado exemplar, na data de formalización do contrato de arrendamento do que forma parte este anexo.

A ARRENDATARIA

(sinatura)