

# **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN A COMPRA**

Finca sita en \_\_\_\_\_

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_

## **REUNIDOS**

De una parte, D./D.<sup>a</sup> \_\_\_\_\_.

Y de otra D./D.<sup>a</sup> \_\_\_\_\_.

AMBAS PARTES tienen suficiente capacidad legal para llevar a cabo este contrato, INTERVINIENDO en nombre y derecho propio, siendo responsables de la veracidad de sus manifestaciones. De mutuo acuerdo,

## **EXPONEN**

1. Que D./D.<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, en lo sucesivo arrendador, en concepto de \_\_\_\_\_ tiene facultades legales para el arrendamiento de la vivienda al principio indicada.
2. Que interesando a D./D.<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, en lo sucesivo el arrendatario, alquilar dicha vivienda, llevan a cabo el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VIVIENDA CON OPCION DE COMPRA**, en base a las siguientes:

## **CLAUSULAS**

**PRIMERA.-** El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos reformada por Ley 4/2013 y Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, se regirá por lo dispuesto en la misma, y por lo pactado en este documento, sin que en ningún caso la interpretación del derecho de opción de compra que se concede al arrendatario pueda ir contra los derechos irrenunciables que se le reconocen al mismo y que se hallan contenidos en aquélla.

**SEGUNDA.-** El arrendamiento se hace por UN AÑO con efectos del \_\_\_\_\_, aunque con la facultad del arrendatario para su renovación anual hasta un plazo máximo de TRES AÑOS que establece la Ley.

Dicha renovación no tendrá lugar si el arrendatario hace constar su renuncia por escrito con treinta días de antelación al plazo pactado o cualquiera de sus prórrogas legales.

**TERCERA.-** Llegado el plazo máximo de tres años, sin denuncia del arrendador o arrendatario, la prórroga será por UN AÑO.

**CUARTA.-** Se establece de forma expresa que el contrato, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, no será prorrogado en la anualidad siguiente si el arrendador o familiares en primer grado de

consanguinidad o por adopción o su cónyuge necesitan para sí la vivienda. Esta circunstancia deberá comunicarse al arrendatario, como mínimo, con DOS MESES de antelación.

**QUINTA.**- La renta anual fijada es de \_\_\_\_\_ EUROS ( \_\_\_\_\_ .- €), a pagar en plazos mensuales de \_\_\_\_\_ EUROS ( \_\_\_\_\_ .- €) por adelantado en los siete primeros días de cada mes. El pago se hará mediante ingreso en la cuenta de la arrendadora núm. \_\_\_\_\_

Dentro de este importe se incluyen los gastos generales, tributos, servicios y suministros del inmueble, a excepción de los consumos que tengan contador individual, que serán satisfechos por el arrendatario.

La renta tendrá la revisión anual según \_\_\_\_\_ conforme al art. 18 LAU 29/1994, reformada por Ley 2/2015 , bastando la notificación en el propio recibo con efectos del mes siguiente.

**SEXTA.**- Transcurridos seis meses de duración del contrato, el arrendatario podrá desistir del mismo en los términos del artículo 11 de la LAU 29/94 reformada por Ley 4/2013.

**SEPTIMA.**- En cuanto a la conservación, mejora, obras y habitabilidad de la vivienda, se estará a lo dispuesto en los artículos 21, 22, 23, 24 y 26 de la LAU 29/94 reformada por Ley 4/2013.

**OCTAVA.**- De igual manera es aplicable el art. 8 de la LAU 29/94 reformada por Ley 4/2013 en cuanto a la prohibición de ceder o subarrendar total o parcialmente la vivienda

**NOVENA.**- El arrendatario gozará de la facultad del Derecho de Adquisición Preferente, en los términos del art. 25 de la citada LAU 29/94 reformada por Ley 4/2014.

**DECIMA.**- Además de las causas que se mencionan en los artículos 27 y 28 de la LAU 29/94 reformada por Ley 4/2013, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil se establece expresamente que el arrendatario no podrá \_\_\_\_\_ pues ello llevará a la resolución del contrato, o a la exigencia de cumplir lo pactado, según decisión unilateral del arrendador. 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.

**UNDECIMA.**- El arrendatario es responsable, no sólo de sus propios actos, sino de los que cometan los ocupantes de la vivienda, tanto a los efectos de la cláusula anterior, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

**DUODECIMA.**- El arrendatario hace constar que no tiene actualmente a su disposición ninguna otra vivienda destinada a la finalidad de satisfacer su necesidad permanente de vivienda.

**DECIMOTERCERA.**- A tenor del R.D. 235/2013 de 5 de abril, el arrendador exhibe en este acto el certificado de eficiencia energética y pone a disposición del arrendatario una copia del mismo.

**DECIMOCUARTA**.- A la firma del presente contrato se hace entrega en metálico de \_\_\_\_\_ EUROS ( \_\_\_\_\_.- €), en concepto de UN MES de fianza, con la obligación del arrendador de su depósito legal.

La fianza no estará sujeta a actualización durante los tres primeros años de duración del contrato. Transcurrido el referido plazo, las partes convienen que aquella se actualizará \_\_\_\_\_. A falta de pacto lo acordado sobre revisión de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

**DECIMOQUINTA**. Aparte de la fianza legal prevista en el art. 36.1 de la LAU 29/94 reformada por Ley 4/2013 y conforme las previsiones del apartado 5 del mismo precepto legal, las partes convienen en que se preste AVAL para garantizar el cumplimiento de las obligaciones económicas del arrendatario hasta la entrega efectiva de la finca arrendada.

Dicho Aval es a primer requerimiento, solidario y sin beneficio de excusión, según permite el art. 1381 del Código Civil.

**DECIMOSEXTA**.- OPCION DE COMPRA:

Las partes convienen que transcurrido el plazo de duración del presente contrato, UN AÑO<sup>Nota</sup>, el arrendatario podrá adquirir la propiedad del inmueble objeto del este arrendamiento, siempre que lo haga saber al titular del mismo, por conducto fehaciente dentro del mes anterior a la expiración del plazo.

Se fija como precio de venta de la vivienda para el supuesto de ejercicio de dicha facultad por el arrendatario, sin que se incluyan en él las rentas derivadas del arrendamiento; el de \_\_\_\_\_ EUROS ( \_\_\_\_\_ €).

En caso de verificarse la venta del inmueble, ésta se llevará a cabo en escritura pública, libre de cargas y procediéndose al pago de la totalidad del precio convenido en el momento de su otorgamiento. Los gastos e impuestos que se deriven de la compraventa serán de cuenta y cargo del comprador<sup>Nota</sup>.

A instancia de cualquiera de las partes podrá procederse a la inscripción del presente contrato de arrendamiento con opción de compra en el Registro de la Propiedad, corriendo los gastos de la misma a cargo de quien la inste

**DECIMOSEPTIMA**.- Las partes se comprometen a realizar las gestiones oportunas para inscribir este contrato en el Registro de la Propiedad.

**DECIMOCTAVA**.- Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales de \_\_\_\_\_

Y de plena conformidad lo firman y rubrican por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicadas.

Fdo: D./D.<sup>a</sup> \_\_\_\_\_

Fdo: D./D.<sup>a</sup> \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_