

TERCERA.- Destino.

La finca objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario y su familia, excluyendo la posibilidad de instalar en ella o en parte de ella, comercio, industria, despacho profesional, oficina, hospedaje, o cualquier otra actividad distinta del fin para el cual se arrienda.

Será causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización escrita de la propiedad.

CUARTA.-Duración del contrato.

El presente contrato entrará en vigor el día ..., y tendrá una duración de UN AÑO, sin perjuicio de que llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos iguales hasta que el arrendamiento alcance una duración de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días naturales de antelación, como mínimo, a la fecha de la terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo, de conformidad con el art. 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en lo sucesivo, LAU).

Como excepción a lo señalado en el párrafo anterior, una vez haya transcurrido el primer año de arrendamiento, el Arrendador podrá notificar su interés de utilizar la vivienda objeto del presente contrato como su vivienda habitual, o para sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial, bastando con una comunicación previa de dos meses a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar.

El Arrendatario precisará para desistir de este contrato, una vez haya transcurrido al menos seis meses, comunicarlo fehacientemente al Arrendador con una antelación mínima de treinta días, señalando día y hora.

El desistimiento del Arrendatario antes del cumplimiento del plazo de vigencia del presente contrato supondrá la obligación de indemnizar al Arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad del precio en vigor por cada año que reste de contrato. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

QUINTA.- Renta.

La renta anual será de € (EUROS), a pagar en plazos mensuales de € (EUROS), por adelantado y dentro de los CINCO primeros días de cada mes.

El abono de la renta se deberá verificar por el arrendador mediante transferencia bancaria, a la cuenta del arrendador cuyos datos son los siguientes:

Titular:

Cta/cte:

El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta salvo prueba en contrario.

El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado aunque ellos no fuesen preceptivos.

SEXTA.- Revisión de la renta.

La renta será revisada anualmente de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando 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.

Publicado el índice correspondiente al mes de la actualización, el arrendador comunicará al arrendatario de forma fehaciente su voluntad de actualizar la renta conforme a lo establecido legalmente, expresando la cantidad en que se fija la renta revisada, y adjuntando certificación del Instituto Nacional de Estadística. La base sobre la que se efectuará la citada revisión será la renta que se pague el mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión.

SÉPTIMA.- Gastos

Serán de cuenta del arrendatario, según lo pactado, los gastos correspondientes a los suministros eléctrico y agua, que se haga uso durante el arrendamiento, y de cuenta de la arrendadora, los gastos correspondientes a la Comunidad de Propietarios que se giren sobre la vivienda arrendada si la hubiere, así como la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y basura.

También serán de cuenta de la arrendataria el gasto por consumo, instalación, reparación, contratación o ampliación de los servicios y suministros susceptibles de ser individualizados por medio de contador y/o que no se encuentren recogidos en esta cláusula. A tal efecto, el arrendatario se compromete a dar de alta a su nombre tales servicios en las respectivas compañías suministradoras.

OCTAVA.- Intereses de demora.

En caso de impago de rentas o de las cantidades pactadas en este contrato y cuyo abono son a cargo del arrendatario, se establece que dichos impagos, si se produjeran, devengarán un interés equivalente al interés legal del dinero incrementado en tres puntos porcentuales.

NOVENA.-Fianza

A la firma del presente contrato el Arrendatario deposita en poder del Arrendador una cantidad equivalente a una mensualidad del precio pactado, esto es, la cantidad de ... EUROS (... €), que el Arrendador recibe en concepto de fianza para garantizar las obligaciones que asume en virtud del presente contrato.

Durante la vigencia del presente contrato, la fianza se actualizará anualmente siendo equivalente en todo momento a la renta que se encuentre vigente.

La fianza no podrá ser aplicada en ningún caso al pago del precio por el arrendatario, y se liquidará dentro de los treinta días siguientes a la terminación del presente contrato una vez realizadas las deducciones de los gastos, reparaciones y/o reposición por deterioros o faltas producidas por el Arrendatario, si las hubiere, incluyendo los suministros o consumos pendientes de pago, y cualquiera otras imputaciones que con cargo a la fianza se establecen en el presente contrato.

En el supuesto de que en el momento de liquidación de la fianza, se encontraran pendientes de abono recibos de suministros correspondientes a periodos de consumo imputables al arrendatario, será retenida una cantidad equivalente a la mitad de una mensualidad del precio que esté en vigor, hasta que sean facturados y comunicados por parte de las entidades suministradoras.

DÉCIMA.- Conservación, mejora, obras y habitabilidad.

En todas estas materias, las partes se remiten a lo establecido en los artículos 21, 22, 23, 24 y 26 de la LAU.

Queda prohibida la realización de cualquier obra sin previa autorización escrita de la propiedad, aunque no se altere la configuración de la vivienda ni la resistencia de los materiales en ella empleados. Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reintegro alguno.

Serán de cuenta de la arrendataria las pequeñas reparaciones que se deban realizar para mantener la vivienda en estado de servir al uso al que se destina.

La arrendataria declara encontrar el piso en estado de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación. Asume la obligación de entregar la vivienda al término del arriendo, en las mismas condiciones en las que se lo encontró; sin otros desperfectos que los propios del uso normal de la vivienda conforme al fin descrito en el presente contrato.

UNDÉCIMA.-Tanteo y Retracto.

El Arrendatario expresamente renuncia al derecho de adquisición preferente sobre la vivienda previsto en el art. 25 de la LAU.

DUODÉCIMA.- Certificado Eficiencia Energética.

Se incorpora a este contrato Certificado Energético según Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

DECIMOTERCERA.- Cesión y subarriendo.

La cesión y el subarriendo parcial de la vivienda requerirán el previo consentimiento expreso y por escrito del Arrendador.

DECIMOCUARTA.-Responsabilidad.

Las causas que se mencionan en los artículos 27 y 28 de la LAU, conforme a lo establecido en el artículo 1.124 del Código Civil, llevarán 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 los Estatutos o normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada.

El arrendatario será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, aún siendo estos ocasionales, a efectos de la posible indemnización que por daños y perjuicios de los mismos pueda derivarse tanto a los efectos del párrafo anterior, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

Los arrendatarios se obligan a permitir la entrada y paso por la vivienda arrendada de operarios y materiales, en horas hábiles de trabajo, cuando interese al propietario practicar obras en el inmueble.

No se podrá almacenar o manipular en la finca arrendada materias inflamables o explosivas, ni desarrollar actividades que causen incomodidad o molestias a los vecinos.

DECIMOQUINTA.- Aval / Fiador.

Garantiza y garantizará el cumplimiento de todas cada una de las obligaciones contenidas en el presente contrato D. mayor de edad, provisto con D.N.I. con domicilio en C/, en la provincia de Santa Cruz de Tenerife, a efectos de este contrato y futuras notificaciones, que previa renuncia al beneficio de división que les concede el artículo 1.837 del Código Civil, se constituye en fiador indefinido de la inquilina convirtiendo en suyas las obligaciones de éste contrato y renunciando, no sólo a los beneficios de orden de excusión de bienes, sino también a lo dispuesto en el artículo 1.851 del Código Civil, pues consisten en las prórrogas que para el pago de alquileres se otorguen al inquilino en tanto mientras éste ocupada la vivienda. La responsabilidad del fiador se hallará vigente hasta que observadas y cumplidas todas las condiciones del presente contrato y satisfechas todas las rentas y cualquier desperfecto que hubiera en la vivienda, el propietario se haga cargo de la misma a su satisfacción y reciba la llaves, pues aun cuando se prorrogue el contrato, bien sea por táctica reconducción por imperativo legal, se entenderá siempre que los fiadores continúan garantizándolo hasta que el propietario se haga cargo de la vivienda y reciba la llave de la misma.

DECIMOSEXTA.- Desahucio.

Será causa suficiente para incoar juicio de desahucio el hecho de dejar transcurrir el plazo establecido en este contrato, sin satisfacer el importe de las cantidades señaladas en las estipulaciones PRECIO y ABONO DE GASTOS del presente contrato, así como continuar en posesión de la vivienda arrendada una vez extinguido el plazo de arriendo.

El incumplimiento de cualquiera de las restantes estipulaciones contenidas en el presente contrato de arrendamiento dará lugar a la incoación del procedimiento judicial

que proceda, viniendo en este supuesto el Arrendatario obligada a abonar los gastos y las costas judiciales que por esta causa se originen, incluidos los honorarios de Letrado y Procurador aunque su intervención no fuera preceptiva, y cualesquiera otras cargas y gastos que, directa o indirectamente, se originasen por causa del litigio.

DECIMOSÉPTIMA.- Inventario

La vivienda incluye una serie de bienes y enseres que se acompañan al presente contrato señalado como ANEXO I, formado por una página.

DECIMOCTAVA.- Formalización.

A instancia de cualquiera de las partes este contrato podrá ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad. Los gastos y derechos que se deriven de esta actuación serán de cuenta de la parte que solicite la formalización, repartiéndose a partes iguales si interesara a ambas partes.

DECIMONOVENA.- Jurisdicción de los Tribunales.

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales de Santa Cruz de Tenerife, lugar donde radica la finca.

Leído el presente documento por ambas partes, y estando conformes con su contenido, lo firman por duplicado en todas las páginas en el lugar y fecha reseñadas en el encabezamiento.

VIGÉSIMA.- Entrega de llaves

En la fecha en que se extinga el contrato, el arrendatario vendrá obligado a entregar las llaves del inmueble objeto del mismo en la dirección

La forma de entrega de las llaves podrá ser modificada en cualquier momento por el arrendador, comunicándolo a los efectos al arrendatario.

EL ARRENDADOR

LA ARRENDATARIA

EL AVALISTA