**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA**

En Catarroja, a 1 de abril de 2017

**REUNIDOS**

 De una parte, **Doña MONICA ,** mayor de edad, vecina de Catarroja, (Valencia), con domicilio en CL.Cami reial ….., con DNI , quien manifiesta ser propietaria por justo y legítimo título del inmueble sito en Calle Santander nº 11, de la localidad de ….., en adelante el/la arrendador/a, parte arrendadora o propiedad.

 Y de otra parte como arrendatario, **Doña JOSEFA ROMERO FERNANDEZ,** mayor de edad, vecino de Catarroja (Valencia), con domicilio en Calle Santander , con DNI/NIF ……., en adelante, el arrendatario, parte arrendataria o inquilino, a cuyos efectos

**INTERVIENEN**

Reconociéndose, ambas partes, la capacidad legal necesaria para el otorgamiento y formalización del presente contrato de arrendamiento de vivienda, relativa a finca urbana que se destina a vivienda, y a tal fin,

**EXPONEN**, **CONVIENEN** **Y** **OTORGAN**

**PRIMERO**.- Que el arrendador y el inquilino otorgan en este acto contrato de arrendamiento de la siguiente finca urbana: **VIVIENDA en PLANTA PRIMERA SITA EN CATARROJA (VALENCIA), C.P. 46470, CALLE SANTANDER ….**, con una superficie aproximada de 105 metros cuadrados.

 El inquilino manifiesta **QUE HA VISTO Y VISITADO LA INDICADA VIVIENDA**, conoce las características, usos y servicios de la vivienda, y lo acepta, reconociendo que la recibe en buenas condiciones de habitabilidad, y con el debido funcionamiento de sus servicios, y se obliga a conservarla en buen estado y a devolverla en buenas condiciones cuando se resuelva el presente contrato por cualquier causa.

 **SEGUNDO**. **DESTINO**.- La vivienda objeto de este contrato será destinada única y exclusivamente para vivienda del inquilino y su familia, sin que pueda ser destinada a uso distinto del expresado, ni siquiera como vivienda de temporada ni para la industria del hospedaje.

 **TERCERO**. **RENTA**.- La renta o alquiler convenido es de **TRES CIENTOS EUROS MENSUALES (300 € MENSUALES),** que el inquilino se obliga a pagar, por anticipado, entre los días 25 a 28 de cada mes en la cuenta bancaria que designe la arrendadora.

 **CUARTO**. **REVISIÓN** **DE** **RENTA**.- Las partes reconocen que la renta pactada es justa y con el fin de mantener en el futuro dicha equidad, convienen adaptarla a las variaciones del coste de la vida mediante la aplicación de los aumentos o disminuciones que experimente el Índice General de Precios al Consumo (IPC), que publica el Instituto Nacional de Estadística (INE). La base para dicha aceptación o revisión estará constituida por la renta que esté abonando el inquilino al tiempo de practicarse cada revisión, o sea, la inicial con las variaciones posteriores que en más o en menos hayan sido aplicadas.

 Dicha revisión se realizará anualmente, conviniéndose expresamente que si por el retraso con que se publican dichos índices, la adaptación no pudiera realizarse en la fecha anual prevista, se girará un recibo por la diferencia, desde el mes en que procediera hasta la fecha de publicación de los índices. En ningún caso la demora en practicar la revisión de la renta supondrá la renuncia de la misma.

 La actualización y revisión de la renta se efectuará en el mes de ABRIL comenzando la primera actualización y revisión en el mes de abril de 2018 y repitiéndose en los sucesivos meses de noviembre de los años durante los cuales este vigente el presente contrato.

 **QUINTO**. **GASTOS**, **CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN-** Serán de cuenta y cargo del arrendatario el suministro de agua, energía eléctrica, y demás servicios que se instalen, así como al adaptación y reparación de las instalaciones de tales servicios, para mantenerlas de conformidad con las exigencias legales, así como, su legalización y alta correspondiente. El inquilino se obliga a abonar dichos gastos con cargo a su cuenta, y en caso de no ser posible, de forma efectiva a la arrendadora aunque las compañías suministradoras extiendan los recibos a nombre del arrendador o terceras personas.

Asimismo serán repercutibles íntegramente al arrendatario los gastos que corresponden la tasa de basura, comunidad de vecinos (actualmente por valor de 20 €/mensuales), y la mitad del importe que resulte del seguro de vivienda.

Serán a cargo de la parte arrendadora el Impuesto de Bienes Inmuebles (contribución).

En relación a los gastos referentes a la conservación, mantenimiento y reparación, correrán a cuenta del arrendatario los del uso ordinario y a cuenta de la arrendadora aquellos que fueran referentes a mejora de la vivienda o inmueble, salvo que el deterioro sea por causa imputable al arrendatario.

 **SEXTO**. **DURACIÓN**.- La duración del presente contrato será de UN AÑO prorrogable forzosamente por anualidades hasta completar un plazo de TRES AÑOS, contados a partir del día 1 de ABRIL de 2017. No obstante, si llegados los tres años de vigencia del contrato ninguna de las partes manifestará su intención de extinguirlo, éste se prorrogará durante un año más y así sucesivamente, hasta que algunas de las partes manifestare su voluntad de rescindirlo.

Sin perjuicio de lo consignado anteriormente, el arrendatario podrá rescindir unilateralmente el contrato, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato con un preaviso de treinta días, sin que deba indemnizar nada por ello al arrendador y la arrendadora podrá rescindir unilateralmente el presente contrato, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, si el arrendador comunica con un preaviso de dos meses al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad, estando obligado el arrendatario a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

**SÉPTIMO**. **OBRAS**.- El inquilino no podrá realizar obras en dicha vivienda sin la autorización previa y escrita de la parte arrendadora, y en tal caso, la obra autorizada quedará en beneficio de la vivienda sin que el inquilino tenga derecho a indemnización alguna por el coste de dichas obras.

**OCTAVO**. **SUBARRIENDO.-** El inquilino no podrá ceder ni subarrendar, total ni parcialmente, la vivienda arrendada, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.

**NOVENO**. **FIANZA**.- En este acto el inquilino se compromete a entregar una mensualidad de fianza el día 25 del presente mes de noviembre, entregando en este acto el importe de 300 € en concepto de mensualidad del mes de noviembre acordada en este importe por la adecuación y traslado de los enseres personales del inquilino durante este mes.

**DECIMO**. **SEGURO**.- Ambas partes convienen en concertar una póliza de seguro con las coberturas legales habituales en esta clase de seguros, por cantidad igual al valor real del inmueble y la responsabilidad civil por daños frente al propietario y a terceros, e incluyendo en la póliza como beneficiario de la indemnización por los daños ocasionados en la vivienda a la propietaria, y respecto al contenido, por el valor que aproximadamente asciendan los muebles y demás enseres de la vivienda que sean propiedad del arrendatario siendo beneficiarios de la póliza respecto al contenido el arrendatario, debiendo ser abonado por mitad el importe que resulte del contrato de seguro.

**DECIMOPRIMERO. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**.-

En caso de venta de la vivienda objeto del presente contrato, la parte arrendataria tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma, de conformidad con lo dispuesto en el art. 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pudiendo ejercer un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

**DECIMOSEGUNDO**.- Este contrato de arrendamiento podrá extinguirse y resolverse por las siguientes causas:

1. Por finalización del término o plazo de su duración.
2. La falta de pago de la renta o en su caso de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario, aunque la misma fuera por una única mensualidad o un único pago al que se haya obligado.
3. La cesión o subarriendo de la vivienda sin la expresa y previa autorización del arrendador
4. La realización de obras no autorizadas por el arrendador, previamente y por escrito, o la realización de daños causados dolosamente en la finca.,
5. Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
6. Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad primaria y permanente de vivienda del arrendatario.
7. Por cualquier otra causa prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos o en el Código Civil.

Y para que conste y en prueba de conformidad con todo su contenido, las partes lo firman por triplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicado.

**PARTE ARRENDADORA PARTE ARRENDATARIA**