

CONTRATO DE ALQUILER DE HABITACIÓN POR TEMPORADA

(La Dirección General de Tributos en su dos Consultas Vinculantes de 2016, establece que el arrendador de una vivienda tendrá derecho a reducir un 60% en el rendimiento neto del capital inmobiliario en función de la duración del contrato, en el sentido que un alquiler sin limitación temporal cuando su destino es ser vivienda habitual del arrendatario tiene beneficio fiscal, pero un arrendamiento que se efectuase por temporadas, verano o cualquier otra no lo tendrá. La reducción del 60 por ciento sólo resultará de aplicación si el destino de la vivienda es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario de la habitación. Por lo tanto el criterio es si se trata de vivienda (habitación) habitual, y no si se alquila una habitación o toda la vivienda. Respecto al IVA, el arrendamiento de habitación es una operación exenta a tenor del artículo 20. La única excepción donde no estaría exento sería si el arrendador se compromete a prestar servicios propios de la industria hotelera. Aquí también hay varias consultas vinculantes de la DGT.)

En * a * de * de *

COMPARECEN

DE UNA PARTE: Don *, mayor de edad, con domicilio en * y DNI en vigor nº *, Teléfono (válido a efectos de notificaciones) *, quien, a partir de este momento y en el presente documento será designado como ARRENDATARIO.

Doña * mayor de edad, con domicilio en * y DNI en vigor nº *, Teléfono (válido a efectos de notificaciones) *, quien, a partir de este momento y en el presente documento será designado como ARRENDATARIO.

Y DE OTRA: *, con domicilio en *, y nº DNI *, Teléfono (válido a efectos de notificaciones) * quien, a partir de este momento y en el presente documento será designado como ARRENDADOR.

INTERVIENEN

Ambas en su propio nombre y derecho, reconociéndose la capacidad legal necesaria para suscribir el presente contrato de subarrendamiento,

MANIFIESTAN

PRIMERO.- Que es intención de las partes intervinientes celebrar un contrato de ALQUILER de la habitación por temporada el cual se regirá por las cláusulas que más adelante se detallan.

SEGUNDO.- Que el ARRENDADOR es arrendatario de la vivienda sita en *3, de la ciudad de * de * metros cuadrados de superficie divididos en * habitaciones, * cuarto de baño, * aseo y cocina, cuya superficie y composición, así como demás características son perfectamente conocidas por los intervinientes,

TERCERO.- Que el ARRENDADOR ha sido autorizado expresamente y por escrito por el propietario de la vivienda para la celebración de este subarriendo mediante un anexo al contrato de alquiler de vivienda.

CUARTO.- Este contrato se regirá por las siguientes

CLÁUSULAS

Primero.-El presente contrato se otorga en base al Código Civil.

Segundo.-Arrendatario, tiene interés en alquilar al arrendador, la habitación que se identifica con el nº * en el plano que se adjunta.

El arrendamiento de dicha habitación dará derecho al ARRENDATARIO, junto con el uso exclusivo y excluyente de la habitación objeto del presente contrato, al uso de los demás elementos comunes de la vivienda, en virtud de los pactos que se expondrán a

continuación

Tercero.-Que a tal objeto formalizan las partes el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN POR TEMPORADA EN VIVIENDA COMPARTIDA con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primero.-Del objeto del contrato.

El objeto del presente contrato es la habitación descrita en el Anexo con una superficie de * metros cuadrados y que cuenta con el mobiliario y enseres que se indican en el INVENTARIO que se acompaña como Anexo y fotos de la vivienda y de la habitación como Anexo

Asimismo, se adjunta como Anexo plano de la vivienda en la que se señala la ubicación de la habitación arrendada.

La habitación se pone a disposición del ARRENDATARIO con la entrega de las llaves de dicha habitación que se hace efectiva en este acto, recibéndola el ARRENDATARIO, reconociendo el correcto estado de la misma al fin que se destina.

El presente contrato se establece por temporada, por lo que el inquilino reconoce que no es ese su domicilio habitual, sino sólo su vivienda de temporada.

Reconociendo asimismo la parte arrendataria disponer de su vivienda habitual mediante la cual satisface su necesidad de vivienda permanente.

Junto con el uso exclusivo de la habitación arrendada, el ARRENDATARIO tendrá derecho al uso de los siguientes elementos comunes respetando siempre las normas de la Comunidad de propietarios y los derechos del resto de inquilinos:

- BAÑO

- COCINA

Segundo.-De la duración del contrato de arrendamiento.

El plazo de duración de este contrato será de * (*) meses, contados desde la firma del presente contrato, por lo que el mismo quedará extinguido por expiración del plazo contractual el día * de * del año *

La expiración del tiempo pactado para el presente contrato de arrendamiento producirá la automática extinción del contrato, quedando obligadas el arrendatario a dejar la habitación libre de enseres a la referida fecha y a disposición de la propiedad, dejando la habitación arrendada en las mismas condiciones existentes en el momento de la ocupación.

Caso de no abandonar la vivienda en dicha fecha, el ARRENDATARIO deberá indemnizar al ARRENDADOR con una cantidad equivalente al doble de la renta diaria por cada día que transcurra hasta el efectivo desalojo, sin perjuicio de la obligación de abandono de dicha vivienda y de la responsabilidad de dejar la habitación en el mismo estado en el que se encontró.

En caso de tener la intención de prolongar el contrato por parte del ARRENDATARIO este mismo tiene que avisar al ARRENDADOR en un plazo mínimo de 2 (dos) semanas antes de expiración del presente contrato para hacer una renovación del mismo.

Tercera.-De la renta.

La renta anual estipulada por el arrendamiento es de * EUROS (* €), pagaderos por mensualidades anticipadas de * (* €) dentro de los cinco primeros días de cada mes al Arrendador mediante entrega de dinero en metálico. El incumplimiento de la obligación de pago o notificación del justificante del pago en el periodo fijado de una sola mensualidad será motivo de resolución del contrato, dando derecho al arrendador a solicitar el desahucio, siendo por cuenta del arrendatario los gastos que estas acciones originen. La demanda podrá ser instada a partir del día 10 del mes en que el arrendatario

hubiera impagado dicha mensualidad (así por ejemplo, si el día 5 de febrero no se hubiera recibido el pago de la mensualidad de febrero, la demanda de desahucio se podría interponer a partir del día 10 de febrero).

Extinguido el contrato por cualquier causa, si el arrendatario continuará ocupando la vivienda vendrá obligado a indemnizar al ARRENDADOR con una cantidad equivalente al doble de la renta diaria por cada día que transcurra hasta el efectivo desalojo, sin perjuicio de la obligación de abandono de dicha vivienda y de la responsabilidad de dejar la habitación en el mismo estado en el que se encontró.

El arrendatario entrega en este mismo acto a la propiedad la cantidad en metálico de * EUROS (* €), en concepto de renta correspondiente a la mensualidad de renta del presente mes de * , constituyendo el presente documento la más eficaz carta de pago. El cobro de las mensualidades sucesivas se realizará mediante domiciliación bancaria dentro de los cinco primeros de cada mes, según lo estipulado.

Cuarto.-De la actualización de la renta.

La renta estipulada se adaptará anualmente al incremento del coste de la vida con arreglo al Índice de Precios al Consumo para el Conjunto Nacional, conforme a los datos que publique el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que lo sustituya. En ningún caso, la adaptación conllevará una minoración de la renta que se esté abonando.

La base para dicha adaptación estará constituida por la renta que estén abonando las arrendatarias al tiempo de practicarse cada revisión, o sea, la inicial con las variaciones posteriores que hayan sido aplicadas. Si por el retraso con que se publican dichos índices, la adaptación no pudiera realizarse en la fecha prevista, deberá abonarse en todo caso la diferencia desde el mes que proceda. En ningún caso la demora en practicarse la revisión supondrá renuncia a la misma.

Quinto.-De la fianza.

El arrendatario entrega a su vez al arrendador en este mismo acto el importe en metálico de * EUROS (* €), que corresponden a una mensualidad de renta que se satisface en concepto de fianza, constituyendo el presente documento la más eficaz carta de pago.

Sexto.-De los gastos e impuestos.

Serán de cuenta del arrendador los gastos de la luz, agua, gas, internet que no superen 200 euros mensuales por piso entero.

Correrá a cargo del arrendatario el pago de los suministros de luz, agua, gas, teléfono o cualquier otro servicio que se necesite o contrate para el inmueble y que supere los 200 euros mensuales, en un porcentaje equivalente al % de cada factura de suministros prorrateados según ocupación y equipos electrónicos proporcionados por arrendador (es decir, a la habitación con aire acondicionado y nevera le corresponderá más que a la habitación igual sin aire acondicionado)

Séptimo. -De las reparaciones y 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 y la habitación en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

Por el contrario, las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la habitación serán de cargo del arrendatario. Las pequeñas reparaciones que exijan el desgaste por el uso ordinario de las zonas comunes serán a cargo de los arrendatarios que en el momento de realizarlas estén ocupando la vivienda en la parte proporcional que corresponda a su habitación.

A pesar de no tener la consideración de obra, se prohíbe expresamente al arrendatario la realización de agujeros o perforaciones en las paredes del inmueble, descontando de la fianza el importe que sea necesario para que las paredes recuperen su estado original en su caso.

El ARRENDATARIO no podrá llevar a cabo obra alguna ni en la habitación arrendada ni en los elementos comunes, salvo que cuente con el consentimiento previo, expreso y por escrito de la propiedad.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el ARRENDADOR que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el ARRENDATARIO reponga las cosas a su estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que por ello pueda el ARRENDATARIO reclamar compensación o indemnización alguna.

La realización de tales obras, así como los gastos y gestiones para la obtención de los oportunos permisos y licencias serán a cargo exclusivo del ARRENDATARIO.

A pesar de ello, queda totalmente prohibido para el ARRENDATARIO la realización de obras que modifiquen la configuración de la vivienda o provocan disminuciones en la estabilidad o seguridad de la misma.

Octavo -Del régimen de responsabilidades.

El arrendatario exime de toda responsabilidad a la propiedad por los daños que a las cosas o personas se produzcan, y sean consecuencia directa o indirecta del uso y ocupación de la vivienda, ya sean motivadas por omisión, dolo y/o negligencia en el uso del inmueble y sus instalaciones, asumiendo los arrendatarios la responsabilidad civil y/o penal, de los daños que se ocasionen.

El arrendador no responde de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse al arrendatario por casos fortuitos o fuerza mayor, estimándose como tales las humedades, escapes de agua, cortocircuitos, desprendimientos de cualquier elemento del edificio, y desperfectos que pudiera sufrir el inmueble y sus diversas instalaciones, etc. Tampoco asume la propiedad ninguna clase de responsabilidad en cuanto a la seguridad del inmueble arrendado, ni por los daños que pudieran ocasionarse a las personas, mercancías o cosas existentes, en el mismo, en caso de incendio, robo, hurto, daños y accidentes de toda clase.

El arrendador, en todo caso, manifiesta que el inmueble arrendado se encuentra debidamente asegurado.

Noveno -De las restantes obligaciones del arrendatario.

El arrendatario se compromete a cumplir las obligaciones de convivencia derivadas de los estatutos de la comunidad de vecinos en la que se encuentra el inmueble arrendado, así como a respetar los acuerdos que se adopten y las ordenanzas municipales a tal efecto.

Del mismo modo, el arrendatario se obliga a no tener, almacenar o manipular en la vivienda arrendada materias explosivas, inflamables, incómodas, insalubres, peligrosas o ilegales.

Con independencia de la facultad resolutoria que le asiste al ARRENDADOR, el retraso en el pago de la renta, incrementos legales o contractuales y gastos de cualquiera naturaleza en los términos pactados devengará desde que fueren exigibles y hasta el momento de su pago efectivo, un interés de demora a favor del ARRENDADOR calculado en base al interés de legal del dinero incrementado en dos puntos, vigente al tiempo de iniciarse la demora.

El ARRENDATARIO autoriza el acceso a la vivienda al ARRENDADOR y a las personas por éstos designadas, para que puedan inspeccionar el estado de conservación de la

vivienda arrendada, así como de las obras, de todo tipo, que pudieran realizarse en el inmueble, previo aviso.

El ARRENDATARIO se compromete a dejar la habitación en las mismas condiciones que cuando se le entregó y a libre disposición del ARRENDADOR la HABITACIÓN objeto de este contrato, haciendo entrega de las llaves de esta en el momento de la resolución del presente contrato.

No obstante, a lo anterior, cualquier enser que el arrendatario hubiere dejado en la habitación, se considerará abandonado, sin perjuicio de la facultad del arrendador de poder repercutir el coste que hubiere tenido que satisfacer para la retirada del mismo.

En este mismo acto al arrendatario se entregan las normas de convivencia, cuales son de cumplimiento obligatorio.

Décimo -De la cesión o subarriendo.

El arrendatario no podrá ceder ni subarrendar total o parcialmente la habitación arrendada.

Undécimo -De los derechos de tanteo y retracto.

El arrendatario renuncia de forma expresa a los derechos de tanteo y de retracto, para los supuestos, "inter vivos" o "mortis causa", de venta, donación, herencia o adjudicación del inmueble objeto de este contrato, fueran cuales fueran las condiciones y precio en que se llevará a efecto

Duodécimo -Domicilio a efecto de notificaciones. Las partes fijan como domicilio a efectos de notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura en el encabezamiento del contrato para el arrendador y el de la dirección del inmueble objeto de arriendo para el arrendatario como dirección principal. Deberán notificarse mutuamente una parte a la otra cualquier cambio que se produzca en este sentido.

Asimismo, y a fin de facilitar las comunicaciones entre las partes se designan las siguientes direcciones de correo electrónico, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

Por el arrendatario: [*]

Por el arrendador: [*]

Se indica que los móviles de las partes son los siguientes:

Por el arrendatario: [*]

Por el arrendador: [*]

Décimotercero.-De la resolución del contrato de arrendamiento.

El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato será causa de resolución del mismo, así como por los motivos establecidos en el artículo 27.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Decimocuarto.- Legislación Aplicable.La presente relación se regirá por lo dispuesto en el Código Civil, no siendo aplicable la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Décimoquinto.-Jurisdicción de los Tribunales.

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica el inmueble objeto del presente contrato.

Leído que ha sido el presente documento por las partes intervinientes, lo encuentran acorde con sus voluntades libremente expresadas, y lo firman y rubrican por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en prueba de su conformidad, en el lugar y fecha indicados.

Arrendatario

Arrendador