



(NAVARRA)

AYUNTAMIENTO
DE
31710 ZUGARRAMURDI
(Navarra)

Lapiztegia, 1
Tfno.: 948 59 90 60
C.I.F./I.F.K. P/31/26400 E

BORRADOR CONTRATO ARRENDAMIENTO VIVIENDA SITA EN EL EDIFICIO ERROTA” O MOLINO DE PROPIEDAD MUNICIPAL.

En Zugarramurdi, a .. de de 20

REUNIDOS

De una parte, **Don Evaristo Mentaberri Mihura**, mayor de edad, con DNI número, Alcalde de Zugarramurdi y con domicilio a estos efectos en el Ayuntamiento de Zugarramurdi actuando como PARTE ARRENDADORA.

De otra parte, **Don**, mayor de edad, provisto del D.N.I., y **Doña**, mayor de edad, provista del D.N.I., domiciliados a efectos de notificación en lo relacionado con el presente documento en planta baja del edificio “Errota” o Molino, de propiedad del Ayuntamiento de Zugarramurdi (Parcela 318 del Polígono 1), del municipio de Zugarramurdi (Navarra), actuando como PARTE ARRENDATARIA.

INTERVIENEN

Don Evaristo Mentaberri Mihura en nombre y representación del Ayuntamiento de Zugarramurdi, en tanto que Alcalde. En adelante indistintamente el Ayuntamiento de Zugarramurdi, o LA PARTE ARRENDADORA.

Don y **Doña** en su propio nombre y derecho. En adelante indistintamente **Don** y **Doña**, o LOS ARRENDATARIOS.

Las partes se reconocen la capacidad legal necesaria para celebrar el presente contrato de arrendamiento de vivienda, a cuyo efecto

EXPONEN

PRIMERO.- Que el Ayuntamiento de Zugarramurdi es propietario del edificio “Errota” o Molino (Parcela 318 del Polígono 1), en la que figura una vivienda, que tiene condición de bien patrimonial del Ayuntamiento, que cuenta con una superficie útil total de 116 m².

Las partes declaran conocer las características, distribución, equipamiento y situación de la indicada vivienda, aceptando plenamente las mismas, como cuerpo cierto.

SEGUNDO.- Que el Ayuntamiento de Zugarramurdi ha tramitado el correspondiente procedimiento administrativo, mediante concurso, para el arrendamiento de la planta baja del edificio "Errota" o Molino, de propiedad del Ayuntamiento de Zugarramurdi (Parcela 318 del Polígono 1), habiendo resultado adjudicatarios de dicho arrendamiento **Don** y **Doña**, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zugarramurdi de fecha de de 2021.

TERCERO.- Que estando **Don** y **Doña**, en adelante LOS ARRENDATARIOS, interesados en el arriendo de la finca descrita en el punto Exponiendo Primero, llevan a efecto el presente contrato de arrendamiento de vivienda, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

1ª. OBJETO.- El Ayuntamiento de Zugarramurdi **ARRIENDA** a **Don** y **Doña** la vivienda del edificio "Errotaberri" o Molino, de propiedad del Ayuntamiento de Zugarramurdi (Parcela 318 del Polígono 1), aportando las llaves de acceso en este acto a LOS ARRENDATARIOS que la reciben en el estado que aceptan y dan como válido.

2ª. PLAZO.- El contrato se celebra por 1 año. Llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que LOS ARRENDATARIOS manifiesten al ARRENDADOR con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo, o sobrevenga la terminación convencional o la resolución del contrato por el incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes.

LOS ARRENDATARIOS podrán desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comuniquen al ARRENDADOR con una antelación mínima de treinta días. En el caso de desistimiento LOS ARRENDATARIOS deberán indemnizar al ARRENDADOR con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir, dando lugar a la parte proporcional de la indemnización los períodos de tiempo inferiores al año.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo siete años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del ARRENDADOR y al menos con dos meses de antelación en el caso de LOS ARRENDATARIOS, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que LOS ARRENDATARIOS manifiesten al ARRENDADOR con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

3ª. RENTA.- El montante de la renta mensual del arriendo asciende a la cuantía de Euros (..... €) mensuales, pagaderos por meses adelantados en los diez primeros días de cada mes, haciéndose dicho importe efectivo por mediante ingreso en la cuenta que EL ARRENDADOR tiene abierta en: ES.....

El retraso en el pago de la renta dará lugar a una penalización del 10% de la misma, a partir del décimo día de cada mes, porcentaje que se irá sumando sucesivamente en los siguientes plazos de diez días en los que LOS ARRENDATARIOS no cumplieren la obligación de realizar el pago de la renta.



(NAVARRA)
A Y U N T A M I E N T O
DE
31710 ZUGARRAMURDI
(Navarra)

Lapiztegia, 1
Tfno.: 948 59 90 60
C.I.F./I.F.K. P/31/26400 E

El impago de la renta potestad al ARRENDADOR para resolver el contrato de pleno derecho, sin perjuicio del ejercicio de las acciones correspondientes para reclamar las cantidades debidas y no percibidas.

La renta se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato por referencia a la variación anual que experimente el IPC según los datos que para Navarra aporte el organismo oficial competente, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

La realización por el ARRENDADOR o por la propiedad del inmueble de obras de mejora, transcurridos siete años de duración del contrato, le dará derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento. Ello con arreglo al artículo 19 de la LAU.

4ª. FIANZA.- LOS ARRENDATARIOS, proceden a la entrega de EUROS (..... €), en concepto de fianza, en atención a la definición de la cantidad neta de una mensualidad de la renta del presente contrato, cantidad que el ARRENDADOR declara recibir en este acto.

5ª.- ESTADO DE LA VIVIENDA Y USO.- LOS ARRENDATARIOS reciben la vivienda en perfecto estado para el uso a que se destina, completa de puertas, cerraduras, cristales, instalaciones de todas clases y servicios y en igual estado habrán de devolverla cuando se termine el contrato, siendo de cuenta de los ARRENDATARIOS todas las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados por ellos, o por las personas que del mismo dependan en la vivienda arrendada, o en el edificio en que se halla por mal uso, omisión o negligencia.

Del mismo modo, LOS ARRENDATARIOS se obligan a realizar un uso adecuado y cuidadoso de la vivienda arrendada, obligándose a su mantenimiento y devolución a finalización del plazo del arriendo en perfectas condiciones para su uso como vivienda. Los costes que fueran necesarios para adecuar la vivienda a su uso inmediato como vivienda, al final del arriendo, serán de cargo de LOS ARRENDATARIOS.

Por último, queda prohibido cualquier otro uso de la finca arrendada que no fuese el de vivienda, así como el uso de la vivienda con animales, resultando causa automática de resolución el incumplimiento de dicha prohibición, y LOS ARRENDATARIOS se obligan a no generar molestias, ruidos o cualquier otra inconveniencia que afecte a la pacífica habitabilidad del resto de vecinos del inmueble donde se ubica la vivienda.

6ª. SUBARRIENDO.- LOS ARRENDATARIOS no podrán ceder o subarrendar la vivienda que se alquila, salvo autorización expresa y por escrito del ARRENDADOR. En esta autorización escrita se detallarán expresamente las condiciones de dicho subarriendo.

7ª. GASTOS GENERALES.- Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, serán a cargo del ARRENDADOR, exceptuándose la parte correspondiente a los gastos extraordinarios o por instalaciones que no deban considerarse consecuencia del uso, reparación ordinaria o entretenimiento de los elementos y servicios comunes.

8ª. GASTOS DE SERVICIOS INDIVIDUALES.- Los gastos por servicios que se individualicen mediante aparatos contadores, tales como luz, agua, teléfono, basura, electricidad etc., serán de cuenta de LOS ARRENDATARIOS.

Para ello, LOS ARRENDATARIOS deberán domiciliar el pago de dichos gastos, aportando el correspondiente número de cuenta.

9ª. CONSERVACION DE LA VIVIENDA.-

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo de LOS ARRENDATARIOS, rigiéndose el régimen de conservación de la vivienda por lo dispuesto en el artículo 21 de la LAU.

10ª.- OBRAS Y MEJORAS.- Salvo pacto escrito con el ARRENDADOR, se prohíbe expresamente la realización de obras que puedan modificar la vivienda o sus accesorios o supongan una disminución de la estabilidad o seguridad, que afecten a la estructura o a la uniformidad estética de la vivienda, que supongan la modificación o sustitución de sus instalaciones, así como almacenar materias inflamables, explosivas o antihigiénicas, y el subarriendo, traspaso o cesión de la vivienda sea total o parcial, en forma gratuita u onerosa, la colocación en fachada, balcones, ventanas y puertas, de anuncios o rótulos, así como de otros elementos que alteren o modifiquen la uniformidad o estética del edificio y la transformación de la vivienda en local de negocio.

Podrá exigir el ARRENDADOR que se reponga por LOS ARRENDATARIOS las cosas al estado anterior en que se encontraban a la firma de este contrato, mediante la realización de las obras necesarias. No tendrá derecho el ARRENDATARIO a reclamar del ARRENDADOR indemnización alguna por las mejoras o modificaciones efectuadas en la vivienda.

11ª. RÉGIMEN DE VISITAS A LA VIVIENDA.- Las partes acuerdan que el ARRENDADOR podrá visitar la vivienda para comprobar su adecuado estado de conservación o para realizar las reparaciones necesarias, previo aviso a LOS ARRENDATARIOS de al menos tres días, por sí mismo o por medio del personal que designe expresamente. El deterioro notorio de la vivienda potestará al ARRENDADOR para resolver el contrato de pleno derecho, sin perjuicio del ejercicio de las acciones correspondientes.



(NAFARROA)
A Y U N T A M I E N T O
DE
31710 ZUGARRAMURDI
(Navarra)

Lapiztegia, 1
Tfno.: 948 59 90 60
C.I.F./I.F.K. P/31/26400 E

12ª.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. Con expresa renuncia de las partes a lo dispuesto en el artículo 25 de la LAU, se acuerda que en caso de venta del inmueble arrendado no tendrán LOS ARRENDATARIOS derecho de adquisición preferente sobre el mismo.

13ª.- CLAUSULA DE PENALIZACIÓN EXPRESA. LOS ARRENDATARIOS harán entrega de las llaves del inmueble en la fecha de finalización del presente contrato. De realizar la entrega más tarde, LOS ARRENDATARIOS abonarán a LA ARRENDADORA la cantidad de 150 euros por cada día de retraso en la puesta a disposición de las llaves de la vivienda, en concepto de cláusula penal, además de todos los gastos que directos e indirectos que dicho retraso generen de cara a la recuperación de la vivienda. Todo ello siempre que las partes no hubieran acordado por escrito una prórroga de la temporada inicialmente pactada, en cuyo caso se estará a lo acordado en el documento de prórroga.

14ª.- NORMAS DE CONVIVENCIA. LOS ARRENDATARIOS se someterán durante toda la vigencia del contrato a las normas de la comunidad de propietarios del edificio, especialmente las relativas al buen uso y convivencia. Se prohíbe expresamente la estancia de cualquier tipo de animal en el inmueble arrendado, ni el desarrollo de cualquier actividad económica o distinta al uso de la vivienda pactado.

15ª.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación, o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) Las causas de resolución expresamente previstas en el contrato.
- b) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda a LOS ARRENDATARIOS.
- c) La realización de daños causados en la finca o de obras no consentidas por LA ARRENDADORA cuando su consentimiento sea necesario.
- d) El arriendo no consentido.
- e) Cuando en el inmueble tengan lugar usos y actividades prohibidas por este contrato, así como actividades clasificadas, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, y cuando se modifique el destino definido en el contrato.
- f) Y el resto de causas regulada en el artículo 27 de la LAU.

16ª.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES. Las partes fijan como domicilio a efectos de notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del contrato. Deberán notificarse mutuamente una parte a la otra cualquier cambio que se produzca en este sentido.

17ª. RÉGIMEN LEGAL.-El arrendamiento que aquí se concierta lo es para uso de vivienda. En su consecuencia, este contrato se rige por lo regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre de 1994, y por lo estipulado en el presente clausulado, y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Fuero Nuevo de Compilación del Derecho Foral Civil de Navarra y en el Código Civil.

18ª.- JURISDICCIÓN.- Para el arreglo de cualquier controversia que pudiera surgir en relación con la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los juzgados y tribunales de Iruña/Pamplona.

19ª.- ELEVACIÓN A PÚBLICO E INSCRIPCIÓN.- El presente documento privado podrá elevarse a público e inscribirse en el registro de la propiedad a solicitud de cualquiera de las partes, corriendo la parte solicitante con los gastos que de ello se deriven.

Bajo cuya forma y pactos se afirman y ratifican los otorgantes, firmando en prueba de su conformidad el presente documento por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha al principio indicados.

Y en prueba de conformidad los contratantes firman por duplicado el presente documento en el lugar y fecha arriba indicados.

EL ARRENDADOR

LOS ARRENDATARIOS