

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL RESIDENCIAL

1. Las partes del contrato de arrendamiento:

Arrendador: _____
Nombre Dirección Número NIP

Arrendatario: _____
Nombre Dirección Número NIP

En caso de no serle posible al arrendatario cumplir sus obligaciones hacia el arrendador, por ejemplo debido a ausencias de larga duración o enfermedades, tiene la obligación de tener un representante al que pueda acudir el arrendatario (Artículo 7 de las Leyes de arrendamiento).

Apoderado del arrendador: _____
Nombre Dirección Número NIP

2. Descripción del local arrendado:

Ubicación: _____
Unidad propietaria/Piso Nombre de calle/
número de la casa Municipio

Tamaño: _____
Metros cuadrados de área Número de habitaciones Número permanente del inmueble (FMR) (Valoración inmobiliaria del Estado)

Descripción más detallada del local (tipo de habitaciones, trasteros, espacio común, utilización limitada etc.): _____

3. Período de arrendamiento:

El contrato de arrendamiento se considera de duración indeterminada excepto si se acuerdan otras condiciones de modo inequívoco. Para más detalles, ver: Capítulo II de las Leyes de arrendamiento: “Contrato de arrendamiento.”

Finalizada la duración del período de arrendamiento el arrendatario tendrá el derecho de prioridad para arrendar el local, siempre que el local esté disponible para arriendo continuado para al menos un año, excepto si las circunstancias indicadas en el párrafo 2 del artículo 51 de las Leyes de arrendamiento son aplicables. En el caso de querer al arrendatario ejercer su derecho de prioridad deberá notificarlo por escrito al arrendador y de manera verificable, con tres meses de antelación como mínimo a la fecha de expiración del contrato de arrendamiento, al concluirse el período de notificación de la terminación de contrato o al terminarse el período de arrendamiento pactado. En el caso de que el arrendador considere que el arrendatario no tenga el derecho de prioridad por las razones indicadas en el párrafo 2 del artículo 51, deberá dentro de un plazo de 14 días después de recibir la notificación, presentar al arrendatario por escrito los argumentos que justifiquen su punto de vista, citando las circunstancias que impidan el ejercicio del derecho de prioridad. Si no, se considera como principio general, que reconoce el derecho de prioridad. Para más detalles, ver el párrafo 4 del artículo 9 y el capítulo X de las Leyes de arrendamiento: “Derecho de prioridad del arrendatario.”

A. Contrato de arrendamiento de duración determinada:

Inicio del período de arrendamiento: _____
 Día Mes Año

Final del período de arrendamiento: _____
 Día Mes Año

Un contrato de arrendamiento de duración determinada se termina en la fecha pactada sin realizar ninguna notificación especial o preaviso de la conclusión del contrato por las partes. Un contrato de arrendamiento de duración determinada no podrá ser disuelto y concluido durante el período de arrendamiento pactado. Sin embargo se puede convenir que este tipo de contrato pueda ser concluido, basándose en motivos específicos, ocurrencias o circunstancias, que en tal caso deberán ser manifestados en el contrato de arrendamiento. Tal terminación deberá ser notificada por escrito, estableciendo los argumentos a su favor, debiendo el plazo mutuo desde la notificación de la terminación ser como mínimo tres meses. Para más detalles, ver el párrafo 3 del artículo 9 y el capítulo XI de las Leyes de arrendamiento: “Expiración de contrato de arrendamiento, terminación, etc.”

Aquí deben registrarse los motivos específicos, ocurrencias o circunstancias en los que pueda basarse la terminación del período de arrendamiento pactado:

B. Contrato de arrendamiento de duración indeterminada:

Inicio del período de arrendamiento: _____
 Día Mes Año

La notificación de terminación deberá ser por escrito y enviada de manera verificable. En el caso de habitaciones individuales el plazo del período de terminación para ambas partes será de un mes. En el caso de apartamentos el plazo del período de terminación para ambas partes será de seis meses, excepto cuando el arrendatario ha tenido un apartamento en arriendo por más de cinco años, debiendo en tal caso el plazo de notificación de terminación por parte del arrendador ser de un año. Se considera que el plazo de notificación de terminación se inicia el primer día del mes siguiente al enviarse la notificación de terminación. Para más detalles, ver el capítulo XI de las Leyes de arrendamiento: “Expiración de contrato de arrendamiento, terminación, etc.”

4. Las condiciones del local arrendado:

Cuando el local arrendado se entregue al arrendatario deberá estar en las condiciones que generalmente se consideren satisfactorios en relación con el uso destinado y ubicación. El local deberá, a la hora de entrega, estar limpio, tener los cristales sanos, las cerraduras e interruptores en buen estado de funcionamiento, instrumentos de higiene, de calefacción y de cocina en buen orden, además del sistema de drenaje y de suministro de agua. Un local que se arriende para ocupación residencial deberá incluir la instalación fija que ya estaba allí in situ a la hora de su exposición, a no ser que se haya acordado específicamente de otra manera. El arrendatario deberá presentar sus observaciones y objeciones por escrito dentro de un mes después de la entrega y manifestar sus demandas sobre las medidas de remedio a tomar. El arrendatario deberá informar sobre los defectos que aparezcan en el local a un tiempo posterior y que no eran evidentes en la inspección casera normal, dentro de 14 días después de fijarse en ellos. Para más detalles, ver el capítulo II de la Leyes de arrendamiento: “Las condiciones del local arrendado.”

Al final del período de arrendamiento el arrendatario deberá devolver el local junto con la instalación fija correspondiente en las mismas condiciones en las que se lo encontró. Para más detalles, ver el capítulo XIII de la Leyes de arrendamiento: “Devolución del local arrendado.”

Cualquier acuerdo que se haga de inmediato sobre reparaciones del local, quién las deba realizar y sobre la paga de sus costes, deberá registrarse aquí:

5. Mantenimiento del local arrendado:

El arrendatario deberá reparar cualquier daño a la propiedad o su instalación fija, producido por él mismo, sus familiares u otras personas a las que haya autorizado el uso del local, o entrar y moverse dentro de él. El arrendatario asume la obligación de ocuparse a su propia costa del mantenimiento de las herraduras, los grifos de agua, los enchufes eléctricos y otros detalles menores.

El arrendador se ocupará de todo otro tipo de mantenimiento, tanto en el interior como en el exterior de la casa. El arrendador se ocupará de las reparaciones de ventanas, electrodomésticos, instrumentos de higiene, y otras instalaciones fijas que pertenecen al local, si el arrendatario demuestra que el funcionamiento defectuoso no puede ser atribuido a la negligencia o descuido del arrendatario o de gente asociada con él. El arrendatario deberá en todo tiempo mantener el local arrendado en condiciones aptas para el arriendo, incluyendo esto hacer pintar el local y renovar sus linóleos, alfombras y otras superficies protectoras de suelo en un intervalo adecuado, como es apropiado según buenas prácticas de mantenimiento de locales. El arrendador deberá en todo tiempo hacerse responsable por los daños y perjuicios del local arrendado, por el cual se debe pagar compensación con arreglo a las estipulaciones del seguro ordinario para propietarios inmobiliarios.

Si el arrendatario considera que el mantenimiento del local es inadecuado deberá instar al arrendador a que corrija la situación. Para más detalles, ver el capítulo IV de la Leyes de arrendamiento: "Mantenimiento del local arrendado."

Es permisible hacer un acuerdo específico para que el arrendatario se encargue a su propia costa, parcial o enteramente, del mantenimiento dentro del apartamento, del cual el arrendador tendría que ocuparse de otra manera, a condición de que el precio de arrendamiento se reduzca proporcionalmente. Una estipulación a este efecto deberá registrarse aquí manifestando exactamente a qué puntos la obligación de mantenimiento del arrendatario se extiende:

6. Gastos de operación:

Los gastos de operación pagados por el arrendatario deberán incluir la consumición de agua y electricidad y los gastos de calefacción, incluyendo los del condominio, además de los gastos de limpieza y otro cuidado en el espacio del condominio en un edificio multifamiliar. El arrendatario además tendrá que pagar alquiler a las empresas suministradoras por medidores y otro equipamiento semejante.

La proporción del apartamento de los gastos de operación del condominio, compartido por todos los propietarios, es _____ % y de los gastos de operación del condominio, compartido por algunos de los propietarios, es _____ %

El arrendador pagará todas las contribuciones inmobiliarias, incluyendo los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria y las primas de seguros, y en adición una contribución para el mantenimiento comunitario en un edificio multifamiliar, contribuciones inmobiliarias o contribuciones anuales de las empresas suministradoras que se calculan sin relaciones directas con la compra de agua o fuerza.

Para más detalles, ver el capítulo V de la Leyes de arrendamiento: "Gastos de operación."

Estos gastos podrán ser divididos de una manera diferente, siempre que tales desviaciones estén claramente indicadas en el contrato de arrendamiento.

Tales desviaciones deberán registrarse aquí:

7. Utilización del local arrendado, acceso del arrendador al local arrendado:

No será permisible utilizar el local de una manera diferente a lo que se acordó en el contrato de arrendamiento. El arrendatario tiene la obligación de tratar bien el local arrendado y tenerlo ordenado y observar las reglas establecidas y buenas prácticas de higiene, costumbres saludables y sanidad. No será permisible al arrendatario realizar modificaciones o reformas al local arrendado o sus instalaciones fijas, a menos que se haya obtenido el consentimiento del arrendador y llegado a un acuerdo sobre la división de los gastos y de cómo proceder a la expiración del período de arrendamiento. Si esto no se hace el arrendador entrará en posesión de estas reformas sin ningún reembolso específico a la expiración del período de arrendamiento, a no ser que elija en ese momento o antes exigir que el arrendatario restaure el local arrendado a su condición original, cfr. art. 66 de la Leyes de arrendamiento. El arrendador deberá ser notificado sin dilación sobre los detalles en el interior o el exterior de la casa que necesitan reparación o mantenimiento. Para más detalles, ver el capítulo VI de la Leyes de arrendamiento: "Utilización del local arrendado."

El arrendador deberá tener el derecho de acceso al local arrendado con una antelación adecuada y después de aconsejarse con el arrendador, con la intención de hacer realizar reformas al local arrendado y para inspeccionar su condición y su tratamiento. No obstante al arrendador jamás le será permisible el acceso al local arrendado mientras el arrendatario o su representante no esté presente, excepto con el permiso explícito del arrendatario. Durante los seis últimos meses del período de arrendamiento el arrendador tendrá el permiso de exponer el local a futuros compradores o arrendatarios, aunque no por más de 2 horas al día. Tales visitas deberán ser notificadas con 24 horas de antelación como mínimo, debiendo el arrendatario o su representante siempre estar presente. Las partes podrán sin embargo convenir en otro arreglo. Para más detalles, ver el capítulo VIII de la Leyes de arrendamiento: "Acceso del arrendador al local arrendado."

8. Importe y pago de arrendamiento de local:

El importe del arrendamiento será ISK _____ por mes.

Incluido en el importe arriba señalado es ISK _____ que es un pago directo por el uso del local arrendado (otros pagos y otros artículos de costo que el arrendatario deberá pagar conforme al contrato o a la ley, por ejemplo por calefacción, agua, electricidad, coste de operación, derechos al fondo de la asociación de residentes, etc., no deberán estar incluidos en esta cifra).

La fecha de pago del arrendamiento será el primer día de cada mes.

Si se ha convenido en un pago por adelantado al inicio del período de arrendamiento esto deberá ser indicado aquí:

Número de meses: _____ Total ISK _____

En caso de convenir en un pago de arrendamiento de local por adelantado más tarde durante el período de arrendamiento: Número de meses por los que se paga cada vez es: _____

En caso de que arrendatario haya pagado un depósito de acuerdo con la sección 4 del 1er párrafo del art. 40 de las Leyes de arrendamiento es ilícito requerirle que pague por añadidura arrendamiento por adelantado por un período que exceda de un mes. En caso de que las partes del contrato de arrendamiento convengan en un pago de arrendamiento por adelantado por un período que exceda de tres meses, sea al principio sea más tarde durante el período de arrendamiento, el arrendatario adquirirá el derecho de arrendamiento por un período de duración triple al período que había pagado. El arrendatario deberá presentar al arrendador una demanda por escrito sobre un período definido o prorrogado basándose en esta estipulación dentro de dos meses después de haber realizado el pago. En caso de que el arrendador reembolse el importe del pago por adelantado que exceda del arrendamiento de tres meses junto con los intereses de demora dentro de 10 días después de haber recibido esta demanda, el pago por adelantado ya no tendrá estos efectos legales.

Si el arrendatario entrega al arrendador bonos, letras de cambio, cheques u otros efectos comerciales como pago de arrendamiento por adelantado, esto se considerará como pago por adelantado con arreglo al art. 34 de las Leyes de arrendamiento, con las restricciones y consecuencias legales allí especificadas. Para más detalles, ver el capítulo VII de la Leyes de arrendamiento: "Pago de arrendamiento de local. Depósitos."

Cuando el importe del arrendamiento se determine con referencia al número de metros cuadrados del área del local arrendado, deberán indicarse en el contrato de arrendamiento la premisa sobre la que se base la calculación del área. La premisa para la calculación del área deberá registrarse bajo la sección 13, en la página 4.

Estipulaciones sobre alteraciones en el importe del arrendamiento:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> El importe del arrendamiento deberá permanecer sin alterar durante todo el período del arrendamiento. | <input type="checkbox"/> Otras estipulaciones sobre alteraciones en el importe del arrendamiento: |
| <input type="checkbox"/> El importe del arrendamiento deberá alterarse con arreglo a un acuerdo posterior. | _____ |
| | _____ |

9. Lugar de pago del arrendamiento del local:

- A la cuenta n° _____ del banco/caja de ahorros: _____
- Domicilio del arrendador (cfr. secc. 1, p.1).
- Lugar de trabajo del arrendador en _____
- Al representante del arrendador (cfr. secc. 1, p.1).
- En otro sitio conforme a un arreglo: _____

Para más detalles, ver el capítulo VII de la Leyes de arrendamiento: "Pago de arrendamiento de local. Depósitos."

10. Depósitos y seguros.

¿Se requiere que el arrendatario pague un depósito para asegurar el justo cumplimiento del contrato de arrendamiento? Sí No

El importe del depósito pactado es ISK _____

El arrendador podrá elegir entre las cinco siguientes formas de depósitos. No obstante el arrendatario tendrá el derecho de repudiar el pago de depósito con arreglo a la sección 4, con tal que pague en su lugar otro tipo de depósito que según la estimación del arrendador sea satisfactoria.

- 1. Declaración de garantía de banco o de una entidad comparable (garantía bancaria).
Entidad garantizadora: _____
- 2. Garantía personal de parte tercera, una o más.
Garante personal:

3. Una póliza de seguros que cubre los pagos del arrendamiento y la devolución del local arrendado en buenas condiciones, comprado por el arrendatario de una compañía aseguradora reconocida.
Compañía de seguros:
-

4. Depósito monetario pagado por el arrendatario al arrendador, el cual lo conserva.
El depósito monetario bajo esta sección no podrá exceder del importe correspondiente al arrendamiento de tres meses.

5. Otra forma de depósito, diferente de los que se mencionan arriba, propuesto por el arrendatario, el cual es aceptado por el arrendador como válido y satisfactorio.
Otra forma de depósito según lo convenido:
-

El depósito es para asegurar el justo cumplimiento del contrato de arrendamiento, es decir por lo que se refiere a los pagos de arrendamiento y la indemnización por daños y perjuicios causados al local arrendado, cuya responsabilidad queda en manos del arrendatario de acuerdo con las estipulaciones de las Leyes de arrendamiento o los reglamentos ordinarios relativos a la indemnización.

Para más detalles, ver el capítulo VII de la Leyes de arrendamiento: “Pago de arrendamiento de local. Depósitos.”

11. Venta del local arrendado, traspaso del derecho de arrendamiento, subarriendo, etc.:

La venta de un local arrendado no está sujeta al consentimiento del arrendatario. El estado legal del arrendatario permanecerá por lo general sin alterar y seguirá siendo la misma a pesar del cambio del propietario. Reglamentos particulares son aplicables bajo las Leyes de bancarrota y las leyes sobre venta en ejecución. El arrendador deberá notificar al arrendatario sobre la venta de una manera verificable, sin demora infundada, y en un plazo de 30 días después de firmarse el acuerdo de compra-venta.

El arrendatario no es autorizado a traspasar su derecho de arrendamiento o subarrendar el local arrendado sin el consentimiento del arrendador. Sin embargo no es considerado un traspaso del derecho de arrendamiento o subarriendo si el arrendatario autoriza a parientes de estrecha relación o a los familiares de su cónyugue vivir en el local arrendado consigo mismo o su familia, a condición de que el número de personas en la casa permanezca dentro de límites normales por lo que se refiere al tamaño y diseño del local arrendado.

Para más detalles, ver el capítulo IX de la Leyes de arrendamiento: “Venta del local arrendado, traspaso del derecho de arrendamiento, subarriendo, etc.”

En caso de fallecer el arrendatario, su cónyugue, parientes y familiares, que eran miembros de la casa del arrendatario, tendrán permiso de asumir el arrendamiento con sus derechos y obligaciones, excepto si el arrendador presente argumentos válidos en su contra. El mismo derecho a arrendamiento continuado pertenece al cónyugue del arrendatario, si el arrendatario abandona el local o en caso de disolución del matrimonio.

12. Inspección del local arrendado:

¿Deberá el local arrendado ser inspeccionado a la hora de la entrega? Sí No

La inspección se realiza por el oficial de construcciones o bajo los auspicios del comité de alojamiento, en presencia de las partes contratantes o sus representantes. Las partes contratantes deberán pagar sus partes iguales del coste de la inspección realizada al inicio o al final del período de arrendamiento. Las partes tendrán la obligación de hacer realizar una inspección del local arrendado a la hora de la entrega o de la devolución al final del período de arrendamiento si una de las partes requiere. Se deberá referir al informe de la inspección como fundamento legal en caso de surgir un desacuerdo sobre la responsabilidad de indemnización del arrendatario a la hora de la devolución del local. Para más detalles, ver el capítulo XIV de la Leyes de arrendamiento: “Inspección del local arrendado.”

13. Estipulaciones específicas:

Agúí deberán registrarse las estipulaciones específicas convenidas y autorizadas por la ley (cfr. art. 2 y secc. 10 del art. 6 de la Leyes de arrendamiento):

¿Está casado el arrendador (cfr. Capítulo IX de las Leyes de arrendamiento n° 31/1993)? Sí No

¿El local arrendado es la morada de la familia del arrendador o es utilizado o destinado para operaciones comerciales del matrimonio (cfr. capítulo de las Leyes de arrendamiento n° 31/1993)?

Sí Consentimiento del cónyugue: _____ No

Este contrato está sujeto a las estipulaciones de las Leyes de arrendamiento n° 36/1994. El contrato ha sido expedido en dos copias idénticas, cada copia a ser retenida por ambas partes. En caso de que deba registrarse este contrato de arrendamiento como documento oficial, cfr. art. 12 de las Leyes de arrendamiento, se requerirá por añadidura una copia sobre papel legalizado. Para la confirmación de este contrato el arrendador y el arrendatario suscriben sus nombres y lo firman aquí abajo en la presencia de dos testigos designados.

_____ Lugar _____ Fecha

El arrendador:

El arrendatario:

Testigos a la firma auténtica,
fecha y mayoría de edad de las partes:

_____ Nombre _____ Número NIP

_____ Nombre _____ Número NIP