

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN DE COMPRA

En [Ciudad], a [día] de [mes] de [año]

REUNIDOS

DE UNA PARTE (ARRENDADOR Y CONCEDENTE DE LA OPCIÓN DE COMPRA):

Don/Doña [Nombre y Apellidos del Arrendador], mayor de edad, [estado civil], de profesión [profesión], con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) [número DNI/NIE] y con domicilio a efectos del presente contrato en [domicilio completo].

DE OTRA PARTE (ARRENDATARIO Y BENEFICIARIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA):

Don/Doña [Nombre y Apellidos del Arrendatario], mayor de edad, [estado civil], de profesión [profesión], con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) [número DNI/NIE] y con domicilio a efectos del presente contrato en [domicilio completo].

(En caso de pluralidad de arrendatarios, añadir: La parte arrendataria actúa bajo responsabilidad solidaria en el presente contrato.)

INTERVIENEN

Ambas partes intervienen en su propio nombre y derecho, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra, y a tal efecto,

EXPONEN

I. OBJETO DEL CONTRATO: Que el Arrendador es propietario de la siguiente vivienda, que se encuentra libre de cargas, gravámenes y arrendatarios, y al corriente de pago de impuestos y gastos de comunidad:

- **Ubicación:** [Dirección completa del inmueble: Calle, número, piso, puerta, código postal, municipio].
- **Referencia Catastral:** [Número de Referencia Catastral].
- **Datos Registrales:** Inscrita en el Registro de la Propiedad de [Localidad] al Tomo [número], Libro [número], Folio [número], Finca [número].
- **Superficie:** [Superficie útil y construida en m²].
- **Anexos:** Se incluyen como anejos inseparables [ej. plaza de garaje n° X, trastero n° Y].

II. DOCUMENTACIÓN LEGAL: El Arrendador manifiesta haber entregado al Arrendatario, con carácter previo a la firma de este contrato, la siguiente documentación legalmente exigible:

- Cédula de Habitabilidad (Anexo I).
- Certificado de Eficiencia Energética (Anexo II).

III. VOLUNTAD DE LAS PARTES: Que, interesando al Arrendatario tomar en arrendamiento la vivienda descrita y, al mismo tiempo, obtener una opción de compra sobre la misma, y estando el Arrendador interesado en conceder ambas cosas, ambas partes convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN DE COMPRA**, que se registrá por las siguientes:

CLÁUSULAS

I. RÉGIMEN JURÍDICO Y OBJETO

PRIMERA. Objeto y Destino. El Arrendador arrienda al Arrendatario la vivienda descrita en el Expositivo I, quien la acepta en el estado actual de conservación que conoce y acepta. El inmueble se destinará exclusivamente a **vivienda habitual y permanente** del Arrendatario y su familia, quedando prohibido cualquier otro uso, así como la cesión o subarriendo total o parcial sin consentimiento expreso y por escrito del Arrendador.

II. ARRENDAMIENTO

SEGUNDA. Duración y Prórrogas.

1. **Plazo Inicial:** El arrendamiento se establece por un plazo inicial de **UN (1) AÑO**, a contar desde el [fecha de inicio].
2. **Prórrogas Obligatorias:** El contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar una duración mínima de **CINCO (5) AÑOS** (o siete años si el Arrendador fuera persona jurídica), salvo que el Arrendatario manifieste al Arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.
3. **Necesidad del Arrendador (Art. 9.3 LAU):** Transcurrido el primer año de duración, no procederá la prórroga obligatoria si el Arrendador comunica al Arrendatario, con al menos dos meses de antelación, que tiene necesidad de ocupar la vivienda para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.
4. **Prórroga Tácita (Art. 10 LAU):** Finalizado el plazo de cinco o siete años, si ninguna de las partes notifica a la otra su voluntad de no renovar, el contrato se prorrogará anualmente hasta un máximo de **TRES (3) AÑOS** más.
5. **Renuncia a Prórrogas Extraordinarias:** Las partes **renuncian expresamente** a la aplicación de las prórrogas extraordinarias previstas en el artículo 10.2 y 10.3 de la LAU.

TERCERA. Renta y Forma de Pago.

1. **Renta Mensual:** La renta se fija en la cantidad de **[CANTIDAD EN NÚMERO] EUROS ([CANTIDAD EN LETRA] €)** mensuales.
2. **Forma de Pago:** El pago se efectuará por adelantado dentro de los **siete (7) primeros días** de cada mes, mediante transferencia bancaria a la cuenta titularidad del Arrendador: **[Número de Cuenta Bancaria IBAN]**.
3. **Actualización Anual:** La renta se actualizará anualmente, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de arrendamientos urbanos. Actualmente, la variación aplicable será la que resulte del **Índice de Garantía de Competitividad (IGC)** o el índice que legalmente lo sustituya, sin que en ningún caso pueda superar el límite legal establecido (actualmente el 3% para 2024 y 2025, o el que se establezca en la Ley de Vivienda para zonas tensionadas, si aplica).

CUARTA. Fianza y Garantía Adicional.

1. **Fianza Legal:** El Arrendatario entrega en este acto la cantidad de **[CANTIDAD EN NÚMERO] EUROS ([CANTIDAD EN LETRA] €)**, equivalente a una mensualidad de renta, en concepto de fianza legal, que será depositada por el Arrendador en el organismo competente de la Comunidad Autónoma.
2. **Garantía Adicional:** Adicionalmente, el Arrendatario entrega la cantidad de **[CANTIDAD EN NÚMERO] EUROS ([CANTIDAD EN LETRA] €)** en concepto de garantía adicional, equivalente a [número] mensualidades.
3. **Uso de la Fianza/Garantía:** La fianza y la garantía adicional no podrán ser utilizadas para compensar el pago de la renta o de los suministros. Serán devueltas al Arrendatario al finalizar el contrato, una vez comprobado el buen estado de la vivienda y el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales.

QUINTA. Gastos y Suministros.

1. **Gastos del Inmueble:** Serán de cuenta del **Arrendador** los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización (ej. Impuesto sobre Bienes Inmuebles - IBI, cuotas ordinarias de la Comunidad de Propietarios, Tasa de Basuras).
2. **Suministros Individualizados:** Serán de cuenta del **Arrendatario** los gastos por servicios y suministros individualizados mediante contadores (agua, electricidad, gas, teléfono, internet, etc.). El Arrendatario se obliga a cambiar la titularidad de los contratos de suministro a su nombre en el plazo de [plazo, ej. 30 días] desde la firma del contrato.

SEXTA. Obras y Conservación.

1. **Conservación:** El Arrendador está obligado a realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo que el deterioro sea imputable al Arrendatario.
2. **Pequeñas Reparaciones:** Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del Arrendatario.
3. **Obras de Mejora:** El Arrendatario no podrá realizar obras sin el consentimiento expreso y por escrito del Arrendador.

III. OPCIÓN DE COMPRA

SÉPTIMA. Concesión de la Opción. El Arrendador (Concedente) concede al Arrendatario (Beneficiario) el derecho exclusivo de optar a la compra de la vivienda descrita en el Expositivo I, de acuerdo con las siguientes condiciones:

OCTAVA. Condiciones Económicas de la Opción.

- 1. Precio de Venta:** El precio total de la compraventa se fija en la cantidad de **[PRECIO EN NÚMERO] EUROS ([PRECIO EN LETRA] €)**, más los impuestos y gastos inherentes a la transmisión que legalmente correspondan al comprador.
- 2. Prima de la Opción:** La opción se establece a título **[Gratuito / Oneroso]**. En caso de ser onerosa, el Arrendatario abona en este acto la cantidad de **[CANTIDAD EN NÚMERO] EUROS ([CANTIDAD EN LETRA] €)** en concepto de prima de la opción. Esta prima no es reembolsable si la opción no se ejerce.
- 3. Imputación de Rentas (Descuento):** Del precio de venta fijado en el punto 1, se descontará un porcentaje de las rentas de alquiler efectivamente pagadas por el Arrendatario, según la siguiente escala:

| Periodo de Ejercicio de la Opción | Descuento sobre el Precio de Venta | Porcentaje de la Renta Mensual Imputable al Precio |
|-------------------------------------|--|--|
| Durante el primer año de contrato | [PORCENTAJE]% del Precio de Venta | 100% de las rentas pagadas |
| Durante el segundo año de contrato | [PORCENTAJE]% del Precio de Venta | [PORCENTAJE]% de las rentas pagadas |
| A partir del tercer año de contrato | 0% del Precio de Venta | [PORCENTAJE]% de las rentas pagadas |

Nota: La prima de la opción (punto 2) se considerará siempre como parte del precio de venta final.

NOVENA. Plazo de Ejercicio de la Opción. El derecho de opción de compra podrá ser ejercido por el Arrendatario en cualquier momento, desde la fecha de firma del presente contrato hasta la finalización del plazo de arrendamiento y sus prórrogas legales obligatorias (Art. 9.1 LAU), es decir, hasta el **[FECHA FINAL DEL PLAZO OBLIGATORIO DE 5/7 AÑOS]**.

DÉCIMA. Ejercicio de la Opción y Formalización de la Compraventa.

1. **Notificación:** El Arrendatario deberá notificar al Arrendador, de forma fehaciente (mediante burofax o requerimiento notarial), su voluntad de ejercer la opción de compra.
2. **Plazo de Formalización:** Una vez notificado el ejercicio, las partes se obligan a formalizar la compraventa en escritura pública ante Notario en el plazo máximo de **TREINTA (30) DÍAS** naturales.
3. **Cargas:** El Arrendador se obliga a entregar la vivienda libre de cargas, gravámenes y arrendatarios en el momento de la firma de la escritura pública.
4. **Gastos e Impuestos:** Los gastos e impuestos derivados de la compraventa se soportarán conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

DÉCIMO PRIMERA. Consecuencias del Incumplimiento o No Ejercicio.

1. **Incumplimiento del Arrendamiento:** El incumplimiento grave por parte del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento (especialmente el impago de la renta o suministros) supondrá la **resolución automática** tanto del contrato de arrendamiento como de la opción de compra, perdiendo el Arrendatario el derecho a la prima de la opción y a la imputación de las rentas pagadas.
2. **No Ejercicio de la Opción:** Si el Arrendatario no ejerciera la opción de compra dentro del plazo estipulado en la Cláusula Novena, el derecho de opción **caducará automáticamente**, y el Arrendador retendrá la prima de la opción, sin que el Arrendatario tenga derecho a reclamar la devolución de las rentas pagadas.

IV. DISPOSICIONES FINALES

DÉCIMO SEGUNDA. Derecho de Adquisición Preferente. El Arrendatario **renuncia expresamente** a los derechos de tanteo y retracto (derechos de adquisición preferente) previstos en el artículo 25 de la LAU, una vez que haya vencido o expirado el plazo de ejercicio de la opción de compra.

DÉCIMO TERCERA. Domicilio para Notificaciones. Serán válidas las notificaciones enviadas a los domicilios y direcciones de correo electrónico indicados en el encabezado, o a los que las partes comuniquen posteriormente de forma fehaciente.

DÉCIMO CUARTA. Protección de Datos. Las partes declaran conocer y cumplir la normativa vigente en materia de protección de datos (Reglamento General de Protección de Datos - RGPD y Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales - LOPDGDD) y consienten el tratamiento de sus datos personales para la gestión, mantenimiento y cumplimiento del presente contrato.

DÉCIMO QUINTA. Jurisdicción y Ley Aplicable. El presente contrato se registrá por lo dispuesto en la Ley ²⁹/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), y supletoriamente por el Código Civil. Para la resolución de cualquier controversia que pudiera surgir, las partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de **[Ciudad de la Ubicación del Inmueble]**, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Y en prueba de conformidad con el contenido íntegro del presente contrato, lo firman por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

| EL ARRENDADOR | EL ARRENDATARIO |
|----------------------------|----------------------------|
| Fdo.: [Nombre y Apellidos] | Fdo.: [Nombre y Apellidos] |
| D.N.I.: [Número] | D.N.I.: [Número] |

ANEXOS

ANEXO I: Cédula de Habitabilidad. **ANEXO II:** Certificado de Eficiencia Energética. **ANEXO III:** Inventario detallado de mobiliario y enseres (si aplica). **ANEXO IV:** Justificante de pago de Fianza, Garantía Adicional y Prima de Opción.