

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN EN VIVIENDA COMPARTIDA

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), artículo 8 y demás normativa imperativa aplicable al subarrendamiento parcial con consentimiento del arrendador principal.

En _____, a _____.

REUNIDOS

De una parte, como SUBARRENDADOR, D./Dña. _____, mayor de edad, con DNI/NIE _____, arrendatario principal de la vivienda sita en _____, domicilio a efectos de notificaciones en _____, correo electrónico _____ y teléfono _____.

De otra parte, como SUBARRENDATARIO, D./Dña. _____, mayor de edad, con DNI/NIE _____, domicilio en _____, correo electrónico _____ y teléfono _____.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para contratar y, en su caso, la representación en que actúan, y

EXPONEN

I. Que el SUBARRENDADOR ocupa en calidad de arrendatario la vivienda indicada en virtud del contrato principal de arrendamiento celebrado con el propietario D./Dña.

_____, de fecha _____, disponiendo de autorización expresa del arrendador para subarrendar parcialmente la habitación objeto de este contrato, conforme a la cláusula _____ del contrato principal (se adjunta copia autorizada si procede).

II. Que la vivienda consta de _____ habitaciones y zonas comunes: _____, y que el SUBARRENDATARIO desea ocupar exclusivamente la habitación n.º _____, con la descripción siguiente: _____.

III. Que el SUBARRENDATARIO declara que la habitación y el uso compartido de las zonas comunes satisfarán su necesidad de vivienda, que convivirán en la vivienda, además del SUBARRENDADOR, las siguientes personas: _____, y que el número máximo de ocupantes de la habitación subarrendada será de _____ persona(s).

IV. Que las partes han negociado libremente las condiciones del subarrendamiento, sin perjuicio del contrato principal de arrendamiento, de las normas imperativas de la LAU y de las normas de la comunidad de propietarios y de convivencia aplicables en la vivienda.

Por todo ello, convienen en otorgar el presente contrato de subarrendamiento de habitación, que se registrará por las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. - Normativa aplicable y relación con el contrato principal.

El presente contrato se regirá por lo expresamente pactado, por el artículo 8 y demás preceptos de la LAU aplicables al subarrendamiento parcial, supletoriamente por el Título II de la LAU en lo compatible, y por el Código Civil. El subarrendamiento queda en todo caso subordinado al contrato principal: su extinción, resolución o denuncia determinará la del presente contrato, sin perjuicio de los derechos del SUBARRENDATARIO conforme a la ley.

SEGUNDA. - Objeto e identificación de la habitación.

El SUBARRENDADOR cede al SUBARRENDATARIO el uso exclusivo de la habitación descrita en el Expositivo II y el uso compartido, en régimen de colaboración, de las zonas comunes indicadas en el Expositivo II, exclusivamente para satisfacer su necesidad de vivienda.

Queda prohibido destinar la habitación a actividad comercial, profesional distinta del teletrabajo ordinario, almacén, o a un número de ocupantes superior al pactado. El SUBARRENDATARIO no adquiere derecho alguno sobre el resto de la vivienda ni sobre elementos comunitarios no expresamente incluidos.

TERCERA. - Duración, prórroga y desistimiento.

El subarrendamiento comenzará el día _____ y tendrá una duración pactada de _____, quedando vinculado a la vigencia del contrato principal. Si el contrato principal se prorroga o se extingue, el presente contrato seguirá o extinguirá en los mismos términos, salvo acuerdo escrito entre las partes y, en su caso, consentimiento del propietario.

El SUBARRENDATARIO podrá desistir del subarrendamiento transcurridos al menos _____ desde su inicio, comunicándolo por escrito al SUBARRENDADOR con _____ días naturales de antelación. El SUBARRENDADOR podrá resolver anticipadamente por las causas previstas en este contrato y en la LAU, comunicándolo igualmente por escrito.

CUARTA. - Renta, forma de pago y actualización.

La renta mensual del subarrendamiento se fija en _____ euros (______). Se abonará por meses anticipados, entre el día _____ y el día _____ de cada mes, mediante _____ a favor del SUBARRENDADOR en la cuenta bancaria IBAN _____.

La falta de pago de una mensualidad en plazo facultará al SUBARRENDADOR para instar la resolución del contrato, previo requerimiento fehaciente de pago si así lo exige la normativa aplicable. Las partes acuerdan que la renta podrá revisarse anualmente conforme a _____, previa comunicación escrita con al menos treinta (30) días de antelación, sin superar en ningún caso los límites legalmente aplicables al contrato principal.

QUINTA. - Fianza y garantías.

En el momento de la firma, el SUBARRENDATARIO entrega al SUBARRENDADOR la cantidad de _____ euros en concepto de fianza o depósito de garantía, equivalente a _____ mensualidad(es) de renta. Dicha cantidad no podrá imputarse al pago de rentas o suministros y se devolverá dentro de los _____ días siguientes a la entrega de llaves, previa liquidación de rentas, suministros y posibles daños imputables al SUBARRENDATARIO.

Opcionalmente, las partes pactan una garantía adicional de _____ euros, que se regirá por las mismas condiciones de devolución. El SUBARRENDADOR entregará recibo de la fianza y, en su caso, la depositará conforme exija el contrato principal o la normativa autonómica aplicable.

SEXTA. - Gastos, suministros y servicios.

Los gastos de suministros de la vivienda (electricidad, agua, gas, internet, telecomunicaciones y similares) se repartirán entre los convivientes conforme a _____. El SUBARRENDATARIO abonará su parte dentro de los _____ días naturales siguientes a la comunicación del SUBARRENDADOR o a la recepción del recibo correspondiente.

Serán de cuenta del SUBARRENDATARIO los gastos derivados de su uso particular de la habitación y zonas comunes, así como las tasas o servicios individualizables que le correspondan: _____. Los gastos de comunidad de propietarios, IBI y demás cargas generales de la vivienda se distribuirán según _____.

SÉPTIMA. - Normas de convivencia y uso de la vivienda.

El SUBARRENDATARIO se obliga a respetar las normas de convivencia de la vivienda, las de la comunidad de propietarios y las instrucciones razonables del SUBARRENDADOR en materia de uso de cocina, baño, salón y demás zonas comunes, conforme al Anexo I.

Queda prohibido fumar en zonas interiores si así se pacta: _____; introducir animales de compañía sin consentimiento escrito: _____; organizar fiestas o recibir visitas que perturben la convivencia fuera del horario razonable: _____; y realizar ruidos molestos entre las _____ y las _____ horas.

OCTAVA. - Conservación, limpieza y pequeñas reparaciones.

El SUBARRENDATARIO mantendrá la habitación en buen estado de conservación y limpieza, respondiendo de los deterioros causados por su culpa, personas de su convivencia o visitas. Las pequeñas reparaciones de uso ordinario de la habitación y de su aportación a las zonas comunes serán por su cuenta.

El SUBARRENDADOR se obliga a mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad conforme al contrato principal y a gestionar ante el propietario las reparaciones que legalmente correspondan al arrendador, sin perjuicio de repercutir al SUBARRENDATARIO los daños imputables a este.

NOVENA. - Obras, mobiliario e inventario.

El SUBARRENDATARIO no podrá realizar obras, colgar elementos estructurales, cambiar cerraduras ni modificar instalaciones sin consentimiento escrito del SUBARRENDADOR y, en su caso, del propietario. El mobiliario y equipamiento cedidos con la habitación se detallan en el Anexo II (Inventario), que forma parte integrante de este contrato.

A la firma se entregan las llaves de _____. Al finalizar el subarrendamiento, la habitación y el mobiliario inventariado se devolverán en estado razonable de conservación, salvo desgaste por uso ordinario, procediendo a una acta de devolución firmada por ambas partes.

DÉCIMA. - Acceso, visitas del propietario y comunicación al arrendador.

El SUBARRENDADOR facilitará el acceso a la habitación para reparaciones urgentes o necesarias, con preaviso razonable salvo urgencia. Si el propietario o su representante legal ejercen visitas conforme al contrato principal, el SUBARRENDADOR lo comunicará al SUBARRENDATARIO con la antelación legal o contractualmente prevista.

El SUBARRENDADOR se compromete a comunicar al propietario la identidad del SUBARRENDATARIO, la entrada en la habitación y su salida, conforme a la autorización de subarrendamiento y al artículo 8 de la LAU, en el plazo de _____ días desde la firma o extinción del presente contrato.

UNDÉCIMA. - Prohibición de subarrendamiento y cesión.

Queda expresamente prohibido al SUBARRENDATARIO subarrendar de nuevo la habitación, ceder su posición contractual o permitir la ocupación por terceros no autorizados, salvo autorización escrita del SUBARRENDADOR y del propietario. El incumplimiento facultará para resolver el contrato de forma inmediata.

DUODÉCIMA. - Resolución del contrato.

Además de las causas legales y de la extinción del contrato principal, el presente contrato podrá resolverse por mutuo acuerdo, por impago de renta o gastos, por incumplimiento grave de las normas de convivencia, por destinar la habitación a uso distinto del pactado, por daños graves en la vivienda imputables al SUBARRENDATARIO o por las demás causas previstas en la LAU y en este contrato.

DECIMOTERCERA. - Seguro de hogar y responsabilidad civil.

Las partes declaran que la vivienda _____ (sí / no) dispone de seguro de hogar en vigor conforme al contrato principal. El SUBARRENDATARIO se obliga a actuar con diligencia para evitar daños a la vivienda y a terceros, respondiendo de los perjuicios que cause por su culpa o negligencia. Opcionalmente, el SUBARRENDATARIO contratará seguro de responsabilidad civil por importe mínimo de _____ euros: _____.

DECIMOCUARTA. - Protección de datos personales.

Los datos personales de las partes serán tratados para la gestión, ejecución y cumplimiento

del presente contrato, la comunicación al propietario cuando proceda y el cumplimiento de obligaciones legales (artículos 6.1.b y 6.1.c del RGPD). Cada parte actuará como responsable del tratamiento de los datos que gestione directamente. Los interesados podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, oposición y portabilidad ante la parte correspondiente.

DECIMOQUINTA. - Comunicaciones entre las partes.

Toda notificación relacionada con este contrato deberá realizarse por escrito al domicilio o correo electrónico designados en el encabezamiento, o al de la vivienda arrendada respecto del SUBARRENDATARIO. Las comunicaciones fehacientes por correo electrónico tendrán validez si permiten constancia de envío y recepción.

DECIMOSEXTA. - Jurisdicción.

Para cualquier controversia derivada del presente contrato, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de _____, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, sin perjuicio de acudir a mediación o conciliación si ambas partes lo estiman oportuno.

Y en prueba de conformidad, firman el presente contrato por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL SUBARRENDADOR

EL SUBARRENDATARIO

Fdo.: _____

Fdo.: _____

ANEXO I - NORMAS DE CONVIVENCIA EN LA VIVIENDA (firmado por ambas partes)

Uso de cocina: _____. Limpieza de zonas comunes: _____.
_____. Uso de lavadora/secadora: _____.
Almacenamiento de alimentos y espacio en nevera: _____. Residuos y reciclaje: _____. Telas, ventilación y calefacción: _____.
_____. Otras normas pactadas: _____.

ANEXO II - INVENTARIO Y ESTADO DE LA HABITACIÓN (firmado por ambas partes)

Mobiliario, equipamiento, ropa de cama, llaves y estado de conservación al inicio del subarrendamiento: _____. Fotografías fechadas adjuntas: _____
(sí / no).