

**Este Modelo de Arrendamiento con opción de compra, podrá ser modificado y acoplado finalmente, a las decisiones y negociaciones que ultimen ambas partes (Comprador y Vendedor)**

CLAU S U L A S P A R T I C U L A R E S del contrato de arrendamiento con opción de compra de la Finca registral nº..... del Registro de la Propiedad nº..... de ..... prov. de.....

En....., a.....de.....de 2.00....

**R E U N I D O S**

De una parte: Don/ña....., mayor de edad, casado/soltero, de profesión....., vecino de....., con domicilio en....., provisto de D.N.I. nº.....

De otra parte: Don/ña....., mayor de edad, casado/soltero, de profesión....., vecino de....., con domicilio en....., provisto de D.N.I. nº.....

Actuando en su propio nombre y derecho y considerándose con capacidad legal suficiente para otorgar este contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra

**ACUERDAN**

**Primero.- REGIMEN JURIDICO:**

Queda sometido el presente contrato a las Normas y Cláusulas contenidas en el presente contrato y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

Comprende el arrendamiento de la finca rustica/vivienda y de los muebles, enseres y maquinarias existentes en la misma, según el inventario en anexo aparte que firmado por ambos pasa a formar parte del contrato.

**Segundo.- DURACION:**

El presente contrato tendrá la duración de un año prorrogable sin previo aviso y de obligación por ambas partes por plazos anuales hasta que alcance una duración total de ..... años, salvo que una de las partes decida rescindir el presente contrato de forma fehaciente y por escrito con un mínimo de treinta días de antelación a la fecha de terminación del contrato anual o de cualquiera de sus prórrogas, manifestando su voluntad de rescindirlo.

Llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos los ..... años y las partes no se hubiesen notificado, al menos con un mes de antelación su voluntad de rescindirlo, se procederá obligatoriamente antes de los 90 días siguientes a la fecha del ultimo recibo mensual abonado, ha elevar a Escritura Publica ante Notario el Contrato de Compraventa definitivo.

Las partes se comprometen a realizar los gastos SEGÚN LEY.

**Tercero.- DESTINO:**

El inmueble arrendado se destinara por el arrendatario a satisfacer su necesidad permanente de explotación industrial, de negocio, agro-ganadera (en caso de finca rustica), o vivienda (en caso de urbana) y no podrá dedicarlo en todo o en parte a profesión, oficio o cualquier otra actividad diferente si para ello no cuenta con la autorización escrita del arrendador.

**Cuarto.- RENTA:**

Se pacta el arrendamiento en la cantidad del .....% del precio acordado como compra final en euros anuales (..... €), que serán divididas en 12 mensualidades mas IVA, por un importe mensual de.....€ y abonadas por el arrendatario dentro de los siete primeros días de cada mes en la forma siguiente: Transferencia o ingreso a la C/C nº..... quedando como carta de pago fehaciente el resguardo o copia de la transferencia o ingreso realizado.

**Quinto.- ESTADO DE LA FINCA:**

Declara el arrendatario que recibe la finca o propiedad arrendada y todos sus servicios, maquinarias, herramientas, mobiliario, ganado, cupos ganaderos, cartilla ganadera, subvenciones, PAC, pago unico, etc. (que se compromete a mantener en tanto no se realicen Escrituras Notariales), así como, todo lo reseñado en anexo, en perfecto estado de conservación y funcionamiento, obligándose a devolverlos (en caso de rescisión de contrato por una de las partes) al finalizar el arriendo en las mismas condiciones en

que los recibe, obligándose a reparar los daños que puedan originarse en los mismos, incluso sustituirlo si fuera necesario.

**Sexto.- OBRAS:**

El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento escrito del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la finca o vivienda, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma. En caso de rescisión de contrato, las obras y mejoras realizadas quedarán en beneficio de la finca, sin que por ello el arrendatario tenga derecho a indemnización de ninguna clase.

**Séptimo.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:**

El incumplimiento de las obligaciones que resulten del presente contrato, facultará a la parte que cumpla los suyos, a exigir a la otra su cumplimiento, o, a su elección, la resolución del contrato, que también podrá resolver el arrendador por incumplimiento de las prohibiciones siguientes:

La falta de pago de una o mas cuotas mensuales; cesión o subarriendo de la finca o vivienda sin consentimiento del arrendador; darle un destino distinto al pactado en el contrato; la realización de obras no consentidas; y ejercitar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El propietario tendrá derecho a visitar la finca o inmueble arrendado una vez al mes, en tanto dure el contrato de arrendamiento, para revisar las instalaciones, maquinarias, ganado, mobiliario, etc., y comprobar el estado de las mismas, pudiendo exigir al arrendatario la reparación, o sustitución, de los desperfectos que pudieran haberse ocasionado, así como el cumplimiento de las obligaciones.

**Octavo.- FIANZA:**

El arrendatario entrega en este acto la cantidad del ..... % del precio final acordado como compra, es decir, la cantidad de .....€ en concepto de fianza

**Noveno.- OPCION DE COMPRA:**

El arrendador concede y acepta al arrendatario el derecho a ejercer la opción de compra al finalizar los ..... años del presente contrato de arrendamiento del inmueble.

**Décimo.- PRECIO FINAL DE COMPRA:**

El precio final de compra se establece en ..... €uros de las cuales se deducirán las cantidades abonadas en concepto de fianza y de renta del arrendamiento por el arrendatario hasta el momento en que haga uso de la opción de compra.

La diferencia económica hasta completar el total del precio final fijado como compra, se realizara en efectivo o mediante talón bancario conformado por banco y la finca o vivienda se transmitirá libre de cargas y gravámenes y al corriente en el pago de impuestos.

El presente contrato privado podrá rescindirse por ambas partes de conformidad con el art. 1.454 del Código Civil.

**Undécimo.- COMISION DE AGENCIA:**

Por el presente documento la parte vendedora reconoce a Agroyectos Extremeños, SL con CIF B06471221, a percibir en concepto de comisión, a la firma de este contrato, por las gestiones e intermediación la cantidad del 3% del precio final fijado de Compraventa.

Y la parte compradora reconoce igualmente y por el mismo concepto, la obligación de abonar a la firma de este contrato la cantidad del 1,5% del precio final fijado de Compraventa.

Y para que así conste se firma el presente contrato por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicados.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

EL AGENTE INTERMEDIARIO