GS | IMMOBILIARIA

API
C.O.A.P.I. Tarragona

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA AMUEBLADA

En Valls, a 1 de junio de 2022

REUNIDOS

De una parte, [redacted] mayor de edad, provisto de [redacted] actuando en representación de [redacted] con [redacted] y con domicilio fiscal [redacted]

Y de otra, [redacted] mayor de edad, provisto de [redacted] con domicilio en Hospitalet de l'Infant (43490), edificio ELS LLORERS C/Priorat, 16 esc. 3 bjs C.

INTERVIENEN

Ambas partes intervienen en su propio nombre y derecho, y reconociéndose mutuamente capacidad legal suficiente para otorgar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

EXPONEN

I.- Que [redacted] es propietario de la vivienda sita en Hospitalet de l'Infant (43490), edificio ELS LLORERS C/Priorat, 16 esc. 3 bjs C.

II.- Que [redacted] está interesado en arrendar el inmueble antes descrito para satisfacer su necesidad permanente de vivienda.

III.- Ambas partes han convenido formalizar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, con arreglo a los siguientes:

PACTOS

PREVIO.- El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/94 de 24 de noviembre, y se regirá por lo pactado en el presente contrato, en el marco de lo establecido en el título II de la mencionada Ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil, sin que en ningún caso la interpretación del derecho de Opción de compra que se concede al arrendatario en éste documento pueda ir contra los derechos irrenunciables que se reconocen al arrendatario en la LAU/94.

PRIMERO. - OBJETO DEL CONTRATO. CASAS VENTA DIRECTA, SL, en lo sucesivo, el ARRENDADOR, cede en arriendo a [redacted] en lo sucesivo el ARRENDATARIO, la vivienda descrita en el EXPONENDO I, quedando excluida del mismo la fachada.
La vivienda se encuentra amueblada y dotada con aire acondicionado y alarma. Se adjunta al presente contrato como *ANEXO 1* relación de fotografías del estado actual de la vivienda.
El ARRENDADOR no autoriza a tener animales de compañía en la vivienda.

SEGUNDO. - DESTINO. La vivienda arrendada se destinará exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del ARRENDATARIO, sin que pueda destinarla a otro fin distinto del aquí pactado.
El ARRENDADOR autoriza a que en la vivienda convivan, junto con el ARRENDATARIO, las siguientes personas:

- [redacted]
- [redacted]

TERCERO. - DURACIÓN. El plazo de duración de este contrato es de CINCO AÑOS comenzando a regir desde el día **1 de junio de 2022**. Cumplido el plazo de cinco años, el contrato se prorrogará durante UN AÑO más, siempre que cualquiera de los contratantes no hubiese notificado su voluntad de no prorrogarlo con un mínimo de treinta días de antelación a aquella fecha.
Dicha renovación no tendrá lugar si el arrendatario hace constar su renuncia por escrito con 30 días de antelación al plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas legales.

CUARTO. - DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO: El ARRENDATARIO podrá desistir del contrato de arrendamiento una vez que hayan transcurrido al menos seis meses desde la suscripción del presente documento. En caso de que el ARRENDATARIO desistiera del

contrato antes de concluir el plazo pactado, deberá preavisar al ARRENDADOR con treinta días de antelación como mínimo. Dicho desistimiento dará lugar a que el ARRENDATARIO indemnice al ARRENDADOR con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta vigente por cada año que restará para finalizar el contrato. En los periodos inferiores al año dicha indemnización se prorrateará.

QUINTO. - RENTA. El precio o renta mensual de este contrato se fija en la cantidad de 500-euros (QUINIENTOS EUROS). El ARRENDATARIO abonará dicha renta por adelantado dentro de los primeros siete días de cada mes. El pago se realizará mediante ingreso en la cuenta abierta en BBVA a nombre del ARRENDADOR detallada a continuación: [redacted]

GASTOS GENERALES INCLUIDOS EN LA RENTA:
Dentro de éste importe se incluyen los gastos generales, tributos, tasas y servicios del inmueble, así como el IBI, que irán a cargo del ARRENDADOR.
EL ARRENDATARIO se hará cargo del resto de consumos con contador individual y la tasa de basura. Así mismo, se compromete a realizar el cambio de nombre de los suministros a su favor.

SEXTO. - ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA.
Conforme establece el Artículo 18 de la LAU/94, la renta podrá ser actualizada por cualquiera de las partes contratantes, durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas, aplicándole la variación porcentual del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo, que fije el instituto Nacional de Estadística, u Organismo que lo sustituya, en el periodo de doce meses inmediatamente anterior a la fecha de cada actualización. Para la primera actualización se tomará como índice de referencia el del mes de enero de 2023.
El porcentaje correspondiente se aplicará, a la primera revisión, sobre la renta pactada en este contrato, y, en las sucesivas, a la que resulte de la revisión anterior.
La renta actualizada será exigible a los ARRENDATARIOS a partir del mes siguiente a aquel en que el ARRENDADOR lo notifique por escrito a la otra parte, indicando el porcentaje de alteración aplicado, y adjuntado, si lo exigiere los ARRENDATARIOS, el certificado del Instituto Nacional de Estadística o facilitando la referencia del Boletín Oficial en que haya publicado.
En todo caso, será válida la notificación realizada mediante nota en el recibo de la mensualidad anterior.
El impago injustificado del porcentaje de actualización de renta, los gastos generales, tributos, tasas o servicios individuales facultará al ARRENDADOR a resolver el contrato por incumplimiento de obligaciones, con las consecuencias inherentes.

SÉPTIMO. - ESTADO Y CARACTERÍSTICAS. La parte ARRENDATARIA declara conocer las condiciones de habitabilidad, características y estado de conservación de la vivienda arrendada, que las acepta y son conformes al destino pactado.

OCTAVO. - OBRAS. La realización de cualquier tipo de obras por el ARRENDATARIO requerirá la autorización previa y por escrito del ARRENDADOR. En ningún caso el ARRENDATARIO podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.
Autorizadas las obras, serán de cuenta del ARRENDATARIO todos los gastos que se devenguen, incluidos licencias administrativas y honorarios de técnicos que intervengan en las mismas. Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca sin que el ARRENDATARIO tenga derecho a exigir indemnización o reclamación alguna por su realización.

NOVENO. - SUMINISTROS Y CONSUMOS. Son de cuenta del ARRENDATARIO los gastos derivados de la adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministro y el importe de sus consumos. La vivienda se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales existentes correspondientes al mismo, para los suministros de que está dotado el inmueble. Se autoriza al ARRENDATARIO para contratar con las respectivas compañías suministradoras cualesquiera suministros de los que está actualmente dotada la vivienda arrendada, siendo de su cargo el coste de los mismos y sin que dicha facultad genere obligación o perjuicio alguno para el ARRENDADOR.

DÉCIMO. - DESPERFECTOS. Serán de cuenta y cargo del ARRENDATARIO todos los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan en las instalaciones de agua, electricidad, gas, calefacción, aire acondicionado, antena de televisión, y en cualesquiera de que está dotada la vivienda, y en particular los provocados por el mal uso en los desagües, tuberías y demás conducciones.

DÉCIMO PRIMERO. - DAÑOS. El ARRENDATARIO responderá directa y exclusivamente por los daños que puedan ocasionarse a las personas o cosas y que sean derivados del uso de las instalaciones para servicios y suministros de la vivienda arrendada, eximiendo al ARRENDADOR y, en su caso, al Administrador de toda responsabilidad.

DÉCIMO SEGUNDO. - OTRAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:
1.- Con independencia de la facultad resolutoria que le asista al ARRENDADOR, el retraso en el pago de la renta, incrementos legales o contractuales y gastos de cualesquiera naturaleza en los términos pactados, devengará desde que fueren exigibles y hasta el momento de su pago efectivo, un interés de demora a favor del ARRENDADOR calculado

en base al interés de legal del dinero incrementado en dos puntos, vigente al tiempo de iniciarse la demora.

2.- En caso de suprimirse la cuenta designada para pago de la renta, se entenderá que el lugar de pago de la renta es el del domicilio del ARRENDADOR o el del Sr. Administrador, salvo que el ARRENDADOR facilite otra domiciliación en Banco o Caja de Ahorros.

3.- El ARRENDATARIO asume exclusivamente y en su propio nombre el coste de las pequeñas reparaciones producidas por el desgaste ordinario de la vivienda y sus instalaciones.

Respecto de las obras necesarias, el ARRENDATARIO se obliga a comunicar al ARRENDADOR a la mayor brevedad posible la existencia y ejecución de las mismas en aras de conservar la vivienda en perfectas condiciones de habitabilidad.

4.- El ARRENDATARIO se obliga a no ceder ni subarrendar, total o parcialmente, la vivienda objeto de este contrato, que destinará exclusivamente al destino pactado.

5.- El ARRENDATARIO autoriza el acceso a la vivienda al ARRENDADOR, Administrador y a las personas por éstos designadas, para que puedan inspeccionar el estado de conservación de la vivienda arrendada, así como de las obras, de todo tipo, que pudieran realizarse en el inmueble.

6.- El ARRENDATARIO se obliga al cumplimiento de las normas estatutarias y reglamentarias por las que se rija la Comunidad de propietarios a la que pertenece la vivienda arrendada, y las que establezca para un futuro.

7.- El ARRENDATARIO admite y acepta como válidas comunicaciones consignadas al dorso del recibo de las actualizaciones y demás repercusiones que procedan, siempre que conste dicha notificación con un mes anterior a la exigencia de tales incrementos.

8.- El ARRENDATARIO se compromete a dejar vacía, en las mismas condiciones que cuando se le entregó y a libre disposición del ARRENDADOR la vivienda objeto de este contrato, haciendo entrega de las llaves de la misma en el domicilio del propietario o en el del Sr. Administrador, en el momento de la resolución del presente contrato.

DÉCIMO TERCERO. - Resolución del contrato. El ARRENDADOR podrá resolver de pleno derecho el contrato por:

a) Falta de pago de la renta y, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiere asumido o corresponda al ARRENDATARIO.

b) El incumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato y, singularmente, las que han sido configuradas como obligaciones específicas del ARRENDATARIO, así como la ejecución por parte de éste de obras no consentidas.

DÉCIMO CUARTO. - Además de las causas recogidas en los Artículos 27 y 28 de la LAU/94, de conformidad con el Artículo 1.124 del Código Civil, se establece expresamente que el ARRENDATARIO NO podrá ceder o subarrendar total o parcialmente la vivienda, pues ello llevará a la resolución del contrato, o a la exigencia

de cumplir lo pactado, según decisión unilateral del ARRENDADOR. Se considera incumplimiento cualquier actuación llevada a cabo por el ARRENDATARIO contraria a lo dispuesto por la Comunidad de Propietarios donde radique la vivienda.

DÉCIMO QUINTO.- CLAUSULA PENAL. Al término de la expiración del presente contrato el ARRENDATARIO dejará libre y a plena disposición del ARRENDADOR la vivienda arrendada, obligándose a entregar las llaves de ésta en el domicilio del Sr. Administrador o del ARRENDADOR.
El incumplimiento de esta obligación determinará que la parte arrendataria incurre en la pena consistente en abonar al ARRENDADOR una cantidad equivalente al 10% del importe correspondiente a la última renta mensual devengada, por cada día que transcurra desde el inicio de la mora y la entrega efectiva de llaves. Todo ello, con independencia de las acciones judiciales que le asistan al ARRENDADOR y del interés de demora pactado por retraso en el pago de la renta, determinará que la parte ARRENDATARIA

DÉCIMO SEXTO. - GASTOS CONTRATO. Todos los gastos derivados de la formalización, tramitación y ejecución del presente contrato serán satisfechos por parte del ARRENDATARIO.

DÉCIMO SÉPTIMO. - COMUNICACIONES. Las partes contratantes señalan a efectos de comunicaciones, notificaciones y requerimientos que hubieran de practicarse consecuencia de este contrato los consignados en el encabezamiento de éste, si bien el ARRENDATARIO podrá, con los mismos efectos y validez, dirigirlos al domicilio profesional del Sr. Administrador.

DÉCIMO OCTAVO. - INQUILINOS.
El ARRENDATARIO es responsable, no solo de sus propios actos, sino de los que realicen los ocupantes de la vivienda, a efectos tanto de resolución del contrato, como de indemnización de daños y perjuicios.

DÉCIMO NOVENO. - FIANZA: En cumplimiento del Artículo 36.1 de la LAU/94, en este acto el ARRENDADOR recibe del ARRENDATARIO la cantidad de 500-euros (QUINIENTOS EUROS), correspondiente a una mensualidad de la renta, en concepto de fianza. El importe de la fianza, en ningún caso, ni total ni parcialmente, se aplicará al pago de la renta, en el bien entendido que todo el importe de la fianza o parte de ésta, se reserva para pagar el ARRENDATARIO al ARRENDADOR, al término del contrato, todos aquellos gastos pendientes que hubieran, como son los de agua, luz, teléfono, así como arreglo de desperfectos, roturas, pintura, etc.... y la limpieza total de la vivienda.
En ningún caso el importe de la fianza se podrá utilizar como pago de la última mensualidad del contrato.

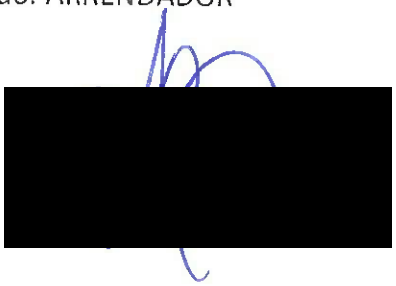
Tal fianza, en caso de que el arrendatario no cumpliera este contrato, la perdería a favor del ARRENDADOR, como parte de pago del importe que le correspondiera en concepto de daños y perjuicios.

VIGÉSIMO. - JURISDICCIÓN.

Para la resolución de cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con la interpretación, ejecución o eventual incumplimiento de este contrato, las partes se someten, con renuncia a su fuero propio si lo tuvieren, a la jurisdicción y competencia de los Juzgados de Valls.

Y en prueba de conformidad, con cuanto antecede firman las partes el presente contrato por triplicado en el lugar y fecha al principio indicados.

Fdo. ARRENDADOR



Fdo. ARRENDATARIOS

