

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Murcia, a 31 de Enero de 2015

REUNIDOS

De una parte, D. MOISES ORENES RUIZ, mayor de edad, con N.I.F. [REDACTED] y con domicilio en [REDACTED] Murcia, y Dña. CARMEN MARIA GIL RUIZ, mayor de edad, con N.I.F. [REDACTED] con domicilio en [REDACTED] Murcia (en adelante "el arrendador").

Y de otra, Don JOSE MARIA ARROYO GOMEZ, con N.I.F. [REDACTED] y Dña. LIDIA RUIZ SANCHEZ, con N.I.F. [REDACTED] domicilio en [REDACTED] Murcia (en adelante "los arrendatarios").

Ambas partes tienen suficiente capacidad legal para llevar a cabo este contrato, INTERVINIENDO en nombre y derecho propio, siendo responsables de la veracidad de sus manifestaciones. De mutuo acuerdo

EXPONEN

I.- Que el arrendador, es dueño, en pleno dominio, por justos y legítimos títulos, de la siguiente finca:

Vivienda sita en C/ Buenos Aires, 17, 30830 La Ñora, , distribuida en varias dependencias y provista de mobiliario que se detallará en anexo adjunto y que será firmado por ambas partes, y cuyo estado se recoge en filmación fotográfica.

II.- Que interesando a los arrendatarios alquilar dicha vivienda, llevan a cabo el presente contrato de ARRENDAMIENTO, en base a las siguientes:

CLÁUSULAS

1ª.- El plazo de duración del arrendamiento aquí regulado es el de doce meses a contar, desde el día 01 de Febrero de 2015, hasta el 31 de Enero de 2016. Ello sin perjuicio del derecho de los arrendatarios a la prórroga del mismo conforme a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley. Se establece de forma expresa que el contrato no será prorrogado en la anualidad siguiente si el arrendador necesita la vivienda para sí conforme al art. 9.3 de la Ley. Esta circunstancia deberá comunicarse al arrendatario con un mínimo de un mes de antelación.

2ª.- El objeto de este contrato se destinará exclusivamente a vivienda de los arrendatarios, no pudiendo instalar en él comercio, industria, ni siquiera manual, ni oficina ni despacho profesional.

3ª.- Los arrendatarios declaran conocer las características y estado de conservación de la vivienda y aceptarla expresamente, y se obliga a conservarla en perfecto estado.

4º.- La renta inicial del contrato se fija en la suma de 300 EUROS mensuales durante los primeros 3 meses, de febrero a abril, y en la suma de 400 EUROS mensuales durante los siguientes 9 meses, a pagar por adelantado en los primeros cinco días de cada mes.

En el supuesto de subida de la cuota del préstamo hipotecario la renta mensual experimentará una subida de igual importe.

En el caso de prórroga del contrato por sucesivos periodos anuales hasta el máximo fijado legalmente, la renta experimentará una variación equivalente a la mayor, bien del IPC del último periodo anual, bien de la modificación de la cuota del préstamo hipotecario.



5ª.- El importe de los consumos, tales como agua, luz, basura, alcantarillado, teléfono, internet, o cualquier otro contrato de suministro, serán de cuenta de la parte arrendataria, quedando los arrendatarios obligados al cambio de titularidad de los contratos de suministro ya existentes. La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros, así como el cambio de titularidad o la nueva contratación son de cuenta y cargo de los arrendatarios.



6ª.- Son de cuenta y cargo de los arrendatarios los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan en la vivienda, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, calefacción, cocina, baño, bidet, grifos, inodoros, lavabos, calentador, antena T.V., y en particular todos los desagües, atascos, arreglo de la cocina, fregaderos, lavaderos, aire acondicionado y sus tuberías, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.



7ª.- Los arrendatarios se hacen directa y exclusivamente responsables, y eximen de toda responsabilidad a la propiedad, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivados de instalaciones para servicios y suministros de la vivienda arrendada.



8ª.- Los arrendatarios no podrán practicar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma, sin previo permiso escrito de la propiedad. En todo caso, las obras así autorizadas serán de

cargo y cuenta de los arrendatarios, y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización, o reclamación en momento alguno.

9ª.- Los arrendatarios además se obligan:

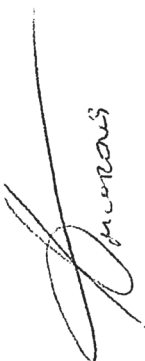
- A) A abonar el coste de las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.
- B) A no ceder ni subarrendar total o parcialmente la vivienda objeto de este contrato. Únicamente podrán ocupar la vivienda objeto de este arrendamiento las personas que figuran como arrendatarios en el mismo, no admitiéndose, por tanto, huéspedes ni otros convivientes.
- C) A no tener o manipular en la vivienda materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.
- D) A poner en conocimiento del arrendador en el plazo más breve posible la necesidad de llevar a cabo las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.
- E) A permitir el acceso a la vivienda, al propietario, o a la persona designada por éste, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble y no pudieren razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, previo cumplimiento de la obligación de notificación legal en tiempo y forma.
- F) A no tener en la vivienda animales domésticos.



10ª.- Los arrendatarios NO entregan importe en concepto de FIANZA.



11ª.- Los arrendatarios hacen expresa renuncia de los derechos de tanteo y retracto recogidos en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.



12ª.- Para el caso de desistimiento de este contrato por los arrendatarios, estos deberán indemnizar al arrendador, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 11 de la ley, con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta por cada año de contrato que reste por cumplir.



13ª.- Cualquier modo de enajenación de la vivienda arrendada por el arrendador extinguirá el presente contrato, de tal forma que el adquirente deberá soportar dicho arrendamiento únicamente durante el tiempo que restare por cumplir para el transcurso de los primeros cinco años de contrato, por lo que no será de aplicación lo establecido en el artículo 14 de la Ley.

14ª.- Los arrendatarios renuncian expresamente a la aplicación del artículo 16 de la ley. En consecuencia, una vez transcurridos los cinco primeros años de duración no habrá derecho de subrogación alguno en caso de fallecimiento del mismo.

15ª.- Además de las causas que se mencionan en los art. 27 y 28 de la LAU, de conformidad con el art. 1.124 del Código Civil, se establece expresamente que los arrendatarios no podrán admitir huéspedes ni convivientes distintos de los arrendatarios, pues ello llevará a la resolución del contrato. Además se considera incumplimiento todo aquello que los arrendatarios hagan en contra de lo dispuesto por la Comunidad de Propietarios del Edificio donde se encuentra la vivienda arrendada.

16ª.- Los arrendatarios son responsables no solo de sus propios actos, sino de los que cometan aquellos que los visiten, tanto a efectos de la cláusula anterior, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

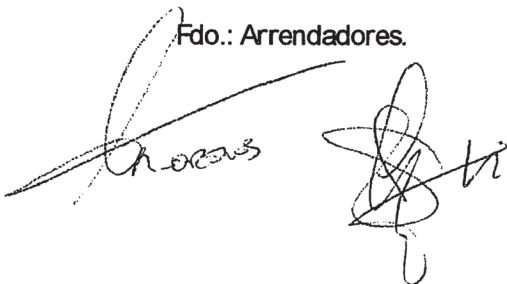
17ª.- Se pacta un OPCIÓN DE COMPRA de la vivienda durante el periodo de duración del arrendamiento fijando como precio 100.000 €, que se abonará mediante subrogación en el préstamo hipotecario y pago del resto. Todos los gastos e impuestos que se deriven de la transmisión serán de cuenta de la parte compradora, incluyendo aquellos que corresponden como sujeto pasivo al vendedor, como plusvalía e incremento patrimonial en renta, para lo cual al tiempo del otorgamiento de escritura se efectuará su cálculo y se abonará por la parte compradora.

18.- Los arrendatarios se obligan solidariamente al cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato.

19ª.- Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales que corresponda al lugar de la Finca arrendada.

Y en plena conformidad firman el presente documento, extendido por duplicad, en el lugar y fecha al principio indicados.

Fdo.: Arrendadores.



Fdo.: Arrendatarios.

