

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

Las Palmas de G.C. a 01 de Marzo de 2.022

REUNIDOS

De una parte, DIFA BOUTIQUE DEL PAN, con domicilio en calle Granadero no. 10 Agüimes polígono industrial de Arinaga CP-35119 con respectivamente , que en adelante serán denominados el Arrendador.

De otra
con domicilio en Carrizal, calle Pintor Néstor no. 48 Piso 3 Puerta B CP-35240 con que en adelante serán denominados el Arrendatario.

INTERVIENEN

Ambas partes en su propio nombre y derecho, reconociéndose en el concepto en que respectivamente intervienen, la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL**, a cuyo efecto

EXPONEN

I.- Que Difa Boutique del Pan es propietaria de la vivienda sita en Carrizal, en la calle Pintor Néstor no. 48 Piso 3 Puerta B CP- 35240.

II.- Que la parte arrendataria está interesada en el arriendo de la vivienda descrita anteriormente

III.- Las partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse y acuerdan, suscribir el presente Contrato, que tiene la consideración legal de arrendamiento para uso de vivienda, rigiéndose con carácter preferente por los pactos contenidos en este Contrato, en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos Ley 29/1994, de 24 de noviembre, en adelante LAU) y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

IV.- Los arrendatarios declaran conocer la vivienda en el estado en el que actualmente se encuentra, estando conforme con el mismo.

Previo lo expuesto, las partes formalizan el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** en base a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto del Contrato.

Claúsula 1 Objeto.

Mediante la firma del presente Contrato el arrendador cede en alquiler al arrendatario, que acepta por el mismo título de arriendo, el uso de la vivienda mencionada en el expositivo I para sí y su familia.

En caso de pretender convivir con el arrendatario persona ajena del ámbito familiar directo en primer grado, lo deberá comunicar por escrito al propietario.

La vivienda se arrienda en el estado físico, constructivo y de instalaciones que presenta actualmente el mismo, con carácter de cuerpo cierto, y en la situación jurídica y urbanístico-administrativa que presenta actualmente la vivienda.

Los arrendatarios declaran conocer y aceptar todas las referidas circunstancias que en la actualidad concurren en la vivienda.

La vivienda se encuentra sin AMUEBLADA, excepto cocina equipada.

La parte arrendataria dispone de **10 días naturales** desde la fecha de inicio de este contrato, para manifestar al arrendador las oportunas observaciones sobre posibles desperfectos, averías, imprecisiones o errores en relación al inventario que puedan afectar a la vivienda arrendada, y de los cuales no será responsable.

Claúsula 2 Posesión.

El arrendador entrega en este mismo acto a los arrendatarios, y estos acepta a su conformidad, la posesión de la vivienda arrendada.

Claúsula 3 Destino.

La vivienda se arrienda con la finalidad de ser destinada sólo y exclusivamente a vivienda, no pudiendo variarse tal uso, sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador.

El incumplimiento de esta obligación será causa bastante de resolución de este contrato.

El arrendatario se obliga a no instalar, motores, máquinas, equipos, etc., que produzcan, humos, aires, vibraciones o ruidos molestos o insalubres para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes de la propiedad, o que puedan afectar a la consistencia, solidez, o conservación del inmueble.

El arrendatario se obliga, en caso de hallarse la vivienda integrada en un inmueble en Régimen de Comunidad Horizontal, a cumplir en todo momento las Normas Estatutarias

Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, las cuales declara conocer y aceptar, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

El arrendatario vendrá obligado a poner inmediatamente en conocimiento de la propiedad, por escrito, cualquier novedad o hecho que pueda ser dañoso para la vivienda o perjudicial para el arrendatario, u ocupantes del inmueble; en el supuesto de incumplimiento de esta obligación serán por cuenta del arrendatario todos los perjuicios que se pudieran irrogar.

Queda expresamente prohibida la cesión y el subarriendo de la vivienda.

Se prohíbe la estancia de cualquier animal de compañía sin consentimiento por escrito de la parte arrendadora y en caso de consentimiento deberá aportar seguro de responsabilidad civil animal)

Cláusula 4 Responsabilidad

Los arrendatarios se hacen responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del uso y utilización de la vivienda, motivadas por omisión, negligencia o mal uso de los ocupantes de la vivienda y sus instalaciones.

SEGUNDA.- Plazo de vigencia contractual.

Cláusula 1 Inicio de la vigencia.

El inicio de la vigencia del presente contrato comenzará a partir del día **25 de Marzo de 2.022**,

Cláusula 2 Duración.

El plazo de duración y vigencia del presente Contrato queda fijado en **1 AÑO, es decir, desde el día de hoy hasta el 25 de Marzo de 2023**

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo siete años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

No obstante, el arrendatario **podrá desistir anticipadamente de forma unilateral del contrato de arrendamiento**, una vez transcurridos los seis primeros meses del contrato, siempre y cuando se lo comunique a la **propiedad con al menos 30 días de antelación**. Las partes pactan para el caso de desistimiento, la indemnización al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

No procederá la prórroga anual si, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, el ARRENDADOR comunica al ARRENDATARIO que tiene necesidad de la vivienda arrendada 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. De producirse esta circunstancia el ARRENDADOR comunicará la extinción del contrato y en consecuencia la no prórroga del mismo, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar. El ARRENDATARIO estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo.

Producida esta circunstancia y comunicada la misma en la forma que se dice por el arrendador al arrendatario, el contrato quedará extinguido, sin obligación por parte del arrendador de indemnizar por ningún concepto al arrendatario.)

Cláusula 3 Finalización.

A la finalización del arriendo, sea cual sea la causa que produzca la misma, (resolución, rescisión o extinción), la arrendataria deberá dejar la vivienda en el estado en que se encontraba, así como libre de cargas, obligaciones y deudas de cualquier tipo, sin necesidad de previo aviso o requerimiento. La ocupación de la vivienda una vez finalizado el arriendo y sus prórrogas, no implicará, en ningún caso, derecho arrendaticio alguno, ni tácita reconducción del arriendo, y, el arrendador tendrá derecho a percibir de los arrendatarios, en concepto de sanción penal, una cantidad de 100 euros, por cada día de retraso o demora en la entrega de la vivienda, hasta la fecha en que la arrendadora recupere la posesión efectiva del mismo en las condiciones pactadas en este Contrato.

TERCERA.- Condiciones económicas.

Cláusula 1 Renta.

La renta del arriendo, que deberá satisfacer el arrendatario al arrendador, queda fijada en un total alzado de **SEIS MIL EUROS según el siguiente desglose siguiente:**
pagaderos en 500 EUROS MENSUALES

Cláusula 2 Devengo de la renta.

La renta comenzará a devengarse y será exigible a los arrendatarios desde el **25 de Marzo de 2022.**

Se da una carencia de 30 días a partir de la firma de este contrato , dado que ellos se encargarán de pintar y acondicionar el inmueble.

Cláusula 3 Revisiones anuales de la renta.

La renta mensual, **será revisada anualmente, de año en año**, esto es, por periodos de doce meses cumplidos, durante toda la vigencia del arrendamiento, para acomodarla a las variaciones al alza que sufra el Índice de Precios de Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo análogo que lo sustituya) para el conjunto Nacional Total, durante los doce meses naturales inmediatamente anteriores a la fecha de cada revisión. De tal modo, que la nueva renta (o Renta Revisada o Actualizada) vendrá constituida por el resultado de sumar a la renta hasta entonces vigente, el resultado de aplicar el mencionado sistema de revisión y quedando inalterable en caso de ser negativo dicho índice.

La renta actualizada será exigible a la arrendataria a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado, siendo válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

Cláusula 4 Gastos generales y comunes.

Serán por cuenta y cargo del arrendador los gastos ordinarios de la Comunidad de Propietarios, así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que grave la vivienda.

Cláusula 5 Gastos privativos.

En el precio del presente arriendo de vivienda no se comprenden los gastos privativos e individualizados relativos a **suministros de agua, luz y tasas de basura y alcantarillado, deben estar domiciliado en una cuenta que el arrendatario le facilite al arrendador, y servicios privativos de la vivienda**, así como el mantenimiento y conservación de la vivienda y sus instalaciones.

El arrendatario satisfará, íntegramente y a su costa, el importe total de los referidos gastos, directamente a los respectivos proveedores de los conceptos a los que se refieran los mismo. Para llevar a cabo cualquier variación actual deberá comunicárselo a la parte arrendadora y llevarlo a cabo según las directrices que ésta marque, y si por cualquier motivo se diera de baja estos servicios, el coste de tener una nueva alta correrá a cargo de la parte arrendataria. La parte arrendataria deberá enviar cada tres meses copia de los pagos realizados por estos servicio.

Cláusula 6 Forma de pago del alquiler.

El pago del alquiler, o de cualquier otra cantidad que pudiera traer causa en el presente Contrato, se efectuará **ENTRE LOS CINCO PRIMEROS DIAS DE CADA MES**, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante transferencia bancaria en la Cuenta Corriente del que al efecto designa en este momento el arrendador, sin que dicha domiciliación pueda quedar nunca desvirtuada por cualquier práctica en contra, y, del mismo modo, al pago de cualquier gasto o comisión que por tal gestión de cobro, o en su caso devolución, se establezca por entidad bancaria o caja de ahorros.

El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta salvo prueba en contra.

El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado, aunque ellos no fuesen preceptivos.

Cláusula 7 Demora.

Cualquier cantidad debida al arrendador que resulte impagada por causas imputables a los arrendatarios, devengará intereses de demora en favor de la primera al tipo vigente en aquel momento del interés legal del dinero más tres puntos, sin necesidad de previo requerimiento

01/05/18

Alquiler

Alquiler

de pago y sin perjuicio de las acciones y derechos que correspondan al arrendador de acuerdo con la ley y con este contrato.

Cláusula 8 Fianza.

El arrendador constituye fianza legal arrendaticia en este acto por importe de **QUINIENTOS EUROS (500€)**, mediante su entrega en efectivo, sirviendo el presente documento como carta de pago de la citada, la cual deberá ser depositada a favor del Organismo Administrativo o Registro de Fianzas correspondiente al lugar de emplazamiento del inmueble.

Resuelto o rescindiendo el presente contrato, por cualquier causa, o suprimida la obligación legal de constituir fianza, el arrendador deberá devolver a la arrendataria el importe de la fianza en el plazo de un mes desde la entrega de llaves por la parte arrendataria una vez finiquitadas las obligaciones del arrendatario (consumos de suministros pendientes, desperfectos, etc.), a cuya responsabilidad queda afecta a tenor de lo establecido en el artículo 35 de la LAU, autorizando al arrendador a detraer estas cantidades.

Transcurrido los cinco años de vigencia de contrato la fianza se actualizará anualmente, la existencia de la fianza no servirá de pretexto para retrasar el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago ha asumido el arrendatario.

ESTA CANTIDAD NUNCA SERÁ CONSIDERADA COMO PAGO DEL ÚLTIMO MES DE RENTA POR PARTE DEL ARRENDATARIO.

CUARTA.- Obras y estado de devolución de la vivienda.

Cláusula 1 Obras.

Sin autorización expresa y por escrito del arrendador los arrendatarios no podrán realizar obras e instalaciones que afecten a la configuración de la vivienda, a sus instalaciones básicas, o a los elementos comunes o estructurales de la misma.

Queda prohibido sin expresa autorización y por escrito del arrendador el hacer agujeros en los azulejos de cocina, baño y galería.

Las obras realizadas quedaran en beneficio de la propiedad a la finalización del contrato renunciando la parte arrendataria a cualquier posible indemnización por este concepto.

Cláusula 2 Estado de la vivienda, deberes de conservación y devolución de vivienda.

Los ARRENDATARIOS reconoce haber inspeccionado la finca y sus instalaciones y manifiesta que se encuentra en perfecto estado, limpia, libre, vacua y expedita y es útil para ser destinada a su vivienda habitual, comprometiéndose a mantenerla en buen estado de conservación y a devolverla a la finalización del presente contrato en idéntico estado, incluyendo el color actual de la pintura de la VIVIENDA. EN caso de incumplimiento, y con las excepciones contenidas en el presente Pacto, será de cuenta y cargo de los ARRENDATARIOS el coste que implique para el ARRENDADOR devolver al mismo estado, incluyendo la pintura, a cuyo fin podrá ésta aplicar la fianza legal y demás garantías prestadas por la ARRENDATARIA.

En todo caso, a la finalización del arriendo, el arrendatario vendrá obligada a entregar la VIVENDA al arrendador en el mismo estado de conservación que se lo encontró a la entrega de las llaves, salvo el desgaste propio del uso de la misma, siendo de cuenta y cargo de los

arrendatarios la ejecución y coste de cuantas actuaciones, obras e instalaciones, deban efectuarse para conseguir aquel estado.

Serán a cargo de los ARRENDATARIOS las pequeñas reparaciones que exija el desgaste debido al usos ordinarios de la vivienda. Se incluyen expresamente, entre otras, las relativas a alumbrado, enchufes, recepción interior de la antena TV, persianas, cisternas, griferías, llaves y demás válvulas. Así como las relativas a las instalaciones en la cocina, cuartos de baño y en particular todos los desagües, atascos, arreglo de la cocina, fregaderos, lavaderos y sus tuberías.

Queda así mismo prohibido realizar cualquier perforación en los parámetros alicatados de la VIVENDA (en particular de baños y cocina).

El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución del presente contrato, siendo de cuenta y cargo de la ARRENDATARIA los costes de reposición al estado anterior.

El ARRENDADOR está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la finca arrendada en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro sea imputable a la ARRENDATARIA a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil (esto es, cuando tenga su origen en la conducta dolosa, culposa o negligente de la ARRENDATARIA o de las personas que con él/ella convivan o de las que deba responder) o se trate de pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario.

Cuando la ejecución de las obras de conservación no pueda diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, los ARRENDATARIOS estarán obligados a soportarlas, aunque le resulten muy molestas o durante las misma se vea privado de una parte de la finca arrendada. Si las obras durasen más de veinte días habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que los ARRENDATARIOS se vea privado.

Cláusula 3 Examen de la Vivienda.

La arrendataria se obliga a permitir el acceso a la vivienda, en horario razonable y previo consentimiento del arrendador, a los técnicos o expertos designados por el arrendador, para la inspección del estado de conservación de la vivienda, o la comprobación y/o realización de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al mismo.

QUINTA.- Renuncias.

Al amparo de la libertad de pactos reconocida y conforme a la legislación vigente de la renuncia a los derechos de adquisición preferente por parte del arrendatario, éste hace expresa renuncia a:

- El derecho de adquisición preferente (tanteo y retracto) previsto en el artículo 25 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.), que le pudiera corresponder por su condición de arrendataria, en el supuesto de que el propietario transmitiera, por cualquier título y en cualquier momento, total o parcialmente, la propiedad del Inmueble arrendado.
- En este caso el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de 30 días a la fecha de formalización del contrato de compraventa

SEXTA.- Cesión, subarriendo.-

Handwritten signatures in blue ink on the right margin, including the word "MADRID" at the top and other illegible signatures below.

El arrendatario, se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder la vivienda arrendada. En caso de que el arrendatario incumpliera esta condición, podrá el arrendador resolver el contrato.

SEPTIMA.-Normativa

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificada por la Ley 4/2013 de 5 de junio, y Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, por lo pactado en el presente contrato y, con carácter supletorio, es de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

OCTAVA.- Jurisdicción

Las partes intervinientes, se someten expresamente, a resolver todo litigio, discrepancia. Cuestión o reclamación que surja en la interpretación o ejecución del presente contrato, ante los Juzgados y Tribunales del partido judicial donde radica el inmueble.

NOVENO.- Domicilio a efectos de notificaciones

A efectos de las notificaciones que hallen su causa en el presente Contrato, las partes señalan como domicilios de notificaciones los que seguidamente se indican:

DECIMA.- Avalista

Se constituye o fiador personal y solidario de las obligaciones dimanantes de este contrato de arrendamiento,

El avalista o fiador se obliga a pagar o cumplir todas y cada una de las obligaciones del arrendamiento en caso de incumplimiento por parte de éste, incluyendo los gastos judiciales establecidos en el artículo 1827 del Código Civil.

Manifiesta el avalista o fiador que su obligación será vinculante tanto durante el periodo contractual como durante las sucesivas prórrogas que pudieran producirse, del tipo que sean e, incluso, para el caso de tácita reconducción.

El avalista o fiador renuncia en este acto al beneficio de orden y al derecho de excusión, así como al derecho de división para el caso de que tuviere que adicionar nuevo fiador al contrato

Y en prueba de conformidad, las partes dejan redactado este documento, en cuyo contenido se afirman y ratifican, firmándolo por triplicado ejemplar y a un sólo efecto, en la ciudad y fecha expresados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

AIRB



AIRBA







