

**CONTRATO DE ALQUILER DE HABITACIÓN PARA VIVIENDA HABITUAL DEL  
ARRENDATARIO EN PISO COMPARTIDO, CON DERECHO DE USO COMPARTIDO DE  
ZONAS COMUNES**

**Ubicación de la vivienda:** Calle Miguel Ballesta,8, Escalera 2, 3ºA, 30820, Alcantarilla, Murcia

11/27/2025

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

**DE UNA PARTE.-**

**D.** LASSANA SIANKA, mayor de edad, con nacionalidad MALI, con correo electronico diankalassana465@gmail.com , numero de telefono 623 49 69 07 domicilio a efectos de notificaciones en la misma vivienda cuya habitación alquila, y con NIE : Z2589488S (se adjunta copia), y **D.** KABINE TOUNKARA, mayor de edad, con nacionalidad MALI, con correo electronico ktounkara46@gmail.com , numero de telefono 662632965 con domicilio a efectos de notificaciones en la misma vivienda cuya habitación alquila, NIE Z2648474Y (se adjunta copia), ambos con carácter solidario, en adelante denominados indistintamente como **EL CLIENTE o LA PARTE ARRENDATARIA.**

**Y DE OTRA.-**

La mercantil “**REAL STATE CAPITAL STRATEGY S.L.**”, con **N.I.F.** B16468795 en adelante denominado como **EL AGENTE** representante de **Dña. Laura Sinausia Nieva**, mayor de edad, con **D.N.I.** 51460524W, (TITULARES DEL INMUEBLE, en adelante **LA PARTE ARRENDADORA**), con facultades bastante para llevar a cabo en su nombre la gestión de la vivienda y la firma de los contratos de alquiler de habitación.

**I N T E R V I E N E N**

Todas las partes en nombre e interés propio, reconociéndose recíprocamente la plena capacidad legal necesaria para el presente otorgamiento, y la asunción de las obligaciones que del mismo dimanan, así como su libre voluntad. Al efecto

**MANIFIESTAN Y ACUERDAN**

- I.- Que, **LA PARTE ARRENDADORA**, tiene facultades legales para el arrendamiento total o parcial de la vivienda indicada al inicio del documento
- II.- Que, el objeto del arrendamiento, es la **habitación número CUATRO** (04), que se encuentra amueblada con el mobiliario, enseres y objetos que se determinan en el inventario que se adjunta al presente contrato y que forma parte integrante del mismo, todo ello en perfecto estado de uso y conservación. **LA PARTE ARRENDATARIA** también tendrá derecho de uso compartido (a compartir con los arrendatarios del resto de habitaciones del inmueble) del pasillo, baños, cocina y galería, cuyo mobiliario, enseres y objetos también son objeto del inventario adjunto, encontrándose todo ello igualmente en perfecto estado de uso y conservación.
- III.- Que el destino de la vivienda es satisfacer la necesidad de **vivienda permanente y habitual del ARRENDATARIO**, de acuerdo con las cláusulas a continuación expuestas.

**CLÁUSULAS**

0.- **Inicio del contrato.** El presente arrendamiento se realiza a partir del 01 de diciembre de 2025.

1.- **Objeto del arrendamiento.** La habitación tendrá uso exclusivo de vivienda permanente y habitual, sin que este destino pueda ser alterado ni compatibilizado con cualquier tipo de actividad profesional o económica. Se prohíbe desarrollar en la finca cualquier actividad distinta a la de residencia habitual, así como la presencia y permanencia en la finca arrendada de cualquier otra persona distinta de **LA PARTE ARRENDATARIA** (incluso menores de edad). Queda expresamente prohibido la presencia de cualquier tipo de animal o mascota.

2.- **Duración máxima del contrato.** La duración inicial del contrato será de un (1) año, contado a partir de la fecha de inicio indicada en el presente documento.

En caso de que ninguna de las partes (**AGENTE** o **ARRENDATARIA**) manifieste por escrito su voluntad de no renovarlo con una antelación mínima de 32 días a la fecha de vencimiento, el

contrato se renovará automáticamente por períodos sucesivos de un (1) año, manteniéndose las mismas condiciones aquí establecidas, salvo que las partes acuerden por escrito modificaciones específicas.

El importe de la renta se actualizará por el arrendador al final de cada año natural, actualizándose en función de las variaciones porcentuales del IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística o el mecanismo que el estado utilice para ello, en un periodo de doce meses 2 inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomándose como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

**3.- Duración mínima del contrato.** **LA PARTE ARRENDATARIA** no podrá desistir del presente contrato, ni abandonar la habitación, **hasta transcurridos seis (6) meses desde su inicio.**

En caso de hacerlo antes de dicho plazo, se considerará incumplimiento contractual y **LA PARTE ARRENDATARIA** deberá abonar las rentas correspondientes a los meses restantes hasta completar los seis (6) meses mínimos pactados, conllevando además la pérdida de la fianza.

**4.- Renta mensual.** La renta mensual es de **Cuatrocientos Cinco euros (405 €)**. Se entrega la primera mensualidad en el momento de la firma del presente contrato. Sin este pago inicial, el contrato quedará nulo y sin ninguna validez legal.

**5.- Fianza.** La fianza total es del mismo importe que la renta mensual mencionada en el punto anterior, a entregar en el momento de la firma del presente contrato, quedando ésta afecta al cumplimiento de las obligaciones contractuales. Sin este pago inicial, el contrato quedará nulo y sin ninguna validez legal. La fianza nunca podrá ser empleada en cubrir una mensualidad.

En caso de entrega de cualquier importe en concepto de reserva, indistintamente de la cantidad, en caso de que **LA PARTE ARRENDATARIA** no llegue a formalizar el contrato y no se materialice la entrada efectiva en la vivienda en la fecha pactada, **EL AGENTE** no estará obligado a devolver dicho importe, como compensación por haber sido destinada a bloquear la disponibilidad de la habitación para otros interesados.

**6.- Forma de pago.** El pago de la fianza, renta y gastos del mes entrante, y de los gastos pendientes de meses anteriores (derivados de excesos en los suministros, conservación de la habitación, conservación de las zonas comunes, gastos derivados de cualquier incumplimiento del contrato como la entrada en una habitación ajena, etc.), se realizará mediante transferencia bancaria desde la cuenta bancaria de **LA PARTE ARRENDATARIA** a la cuenta bancaria de **EL AGENTE**, indicada a continuación:

- **Nº de cuenta:** ES1701821353150202175425
- **Beneficiario:** REAL STATE CAPITAL STRATEGY S.L.
- **Entidad bancaria:** Banco BBVA
- **Concepto:** R\_ALC\_CMBALL8\_3A H04\_Mesactual

*No utilizar el concepto correctamente podría derivar en la invalidez del pago, teniendo que realizarlo de nuevo, perdiendo en ese caso la cantidad previamente abonada.*

**7.- Día máximo de pago.** LA PARTE ARRENDATARIA deberá hacer efectiva la transferencia correspondiente al pago de cada mensualidad de forma anticipada entre los días 1 al 5 de cada mes.

**8.- Penalización por retraso en el pago de la renta y los gastos.** Si LA PARTE ARRENDATARIA se retrasa en un pago de una renta mensual y de los gastos correspondientes a dicho mes, indemnizará a **EL AGENTE** con TREINTA euros (30 €) por cada día natural o fracción de retraso en dicho pago, que deberán de ser abonados a la cuenta bancaria indicada en el punto seis (6), y hasta un máximo de 15 días naturales.

El retraso en el pago de la renta por más de 15 días, será causa suficiente para la resolución del contrato, debiendo **EL INQUILINO** abandonar la vivienda de manera inmediata, y siendo de su cuenta los gastos que ello origine, incluido los derechos y honorarios de Procurador y Abogado, aunque ellos no fuesen preceptivos, debiendo abonar los meses restantes hasta completar la estancia mínima y conllevará la pérdida de la fianza.

**9.- Check-out de la habitación.** LA PARTE ARRENDATARIA se compromete a dejar la habitación libre y a devolver las llaves a más tardar a las 11:30 AM (medio día) del último día de contrato o en cualquier fecha anterior que pudiera derivarse del incumplimiento de las condiciones contractuales. En caso de incumplimiento, se aplicará una penalización de CIEN EUROS (100 €) por cada día de retraso, considerando como día de retraso cada vez que se supere la hora mencionada.

**10.- Abandono temprano de la habitación por petición de la parte arrendataria.** LA PARTE ARRENDATARIA podrá desistir unilateralmente del presente contrato antes de la fecha de vencimiento, siempre que haya cumplido con la estancia mínima pactada. Para ello, deberá avisar a **EL AGENTE** con una antelación mínima de 32 días, quedando obligada al pago de la renta hasta la finalización de la siguiente mensualidad, y debiendo abandonar la vivienda como máximo el último día del mes.

**11.- Abandono temprano de la habitación por petición de EL AGENTE.** Aunque la fecha de fin de contrato aún no haya llegado, en caso de causas justificadas (impago, mala conducta, causar daños físicos a los elementos del apartamento o a otros residentes, utilizar la vivienda de forma negligente o contraria al destino pactado, etc), **LA PARTE ARRENDATARIA** deberá abandonar la vivienda el último día de cualquier mes si **EL AGENTE** se lo requiere por escrito con al menos 15 días de antelación, incluso aunque no se haya incumplido el contrato o aún no se haya cumplido la duración mínima del contrato prevista para **LA PARTE ARRENDATARIA**.

**12.- Enseñar la habitación al siguiente inquilino.** **EL AGENTE**, y/o las personas/empresas que este designe, podrán acceder a la habitación de **LA PARTE ARRENDATARIA** (en horario de 11:00 a 21:00) previo aviso, con el fin de enseñarla a nuevos potenciales inquilinos.

**13.- Gasto único por limpieza.** Junto al importe correspondiente a la segunda mensualidad, **LA PARTE ARRENDATARIA** deberá abonar una cantidad fija de CERO (0 €) por concepto de limpieza al número de cuenta indicado, que se pagará una única vez y no será exigible en meses posteriores.

**14.- Gastos de suministros.** Aparte se abonarán 40.00€ mensuales por los gastos de consumo de agua, luz y wifi por persona. Respecto a la factura de luz hasta un máximo de 130 euros por factura recibida mensual, agua un máximo de 55 euros mensual (la cual viene bimestralmente).

Será necesario obtener autorización por escrito de **EL AGENTE** para poder utilizar dispositivos de calefacción / climatización / refrigeración o similar adicionales a los que presente la vivienda, pudiendo este exigir un mínimo de VEINTICINCO EUROS (25 €) adicionales en la renta mensual para compensar el aumento de gasto generado por estos dispositivos, o superior si el consumo adicional derivado del dispositivo implicara un mayor gasto de dicha cantidad.

**15.- Cálculo de los gastos de suministros.** En caso de que el consumo de suministros exceda dicha cantidad (mencionada en el punto anterior) por persona en algún mes, se le repercutiría proporcionalmente a los inquilinos, que deberá abonarse mediante transferencia al número de cuenta bancaria indicado anteriormente.

**16.- Intensidad en el uso de suministros para calcular los gastos de suministros.** Para calcular el monto correspondiente de cada persona, únicamente se computará el número de días naturales que cada persona ha tenido alquilada su habitación. Por lo tanto, será irrelevante la intensidad con la cual cada **ARRENDATARIO** haya consumido los suministros, o la cantidad de días que cada persona haya habitado realmente la vivienda, o el tamaño de la habitación, o la cantidad de habitantes de cada una de ellas. **EL AGENTE** no se hace responsable de ninguna

pérdida, hurto o robo ni tampoco de eventuales daños o averías en dispositivos conectados a la red eléctrica de la vivienda (ordenadores, móviles, tablets, etc.).

**17.- Gastos por parte de LA PARTE ARRENDADORA y EL AGENTE.** Serán por cuenta de **LA PARTE ARRENDADORA** o de **EL AGENTE**, según pactado entre ellos, los pagos a la comunidad de propietarios (excepto el agua), el IBI, la prima del seguro de la vivienda, los gastos de mantenimientos (excepto aquellos derivados de un uso irresponsable), los pagos de limpieza en caso de haberla (exclusivamente de las zonas comunes (en ningún caso de cualquiera de las habitaciones)), y conexión a internet (wifi).

**18.- Obligación de mantenimiento, limpieza y orden de la vivienda.** El arrendatario se compromete expresamente a mantener tanto su habitación privativa como las zonas comunes de la vivienda (cocina, salón, baños, pasillos, etc.) en correctas condiciones de limpieza, higiene y orden. Cada inquilino (**ARRENDATARIO**) del piso siempre deberá dejar todo limpio inmediatamente después de usarlo (vitrocerámica, horno, lavavajillas, microondas, platos, sartenes, cazuelas, extractor, encimera, mesa, ducha, inodoro, suelo, etc.). Se considerará, entre otros, como incumplimiento de esta cláusula:

- Cocinar y dejar los utensilios sucios (ollas, platos, cubiertos, etc.) de forma prolongada en el fregadero, en las encimeras, o en el interior de su habitación.
- No recoger restos de comida ni retirar la basura generada tras su uso.
- Mantener el baño en condiciones insalubres o visiblemente sucio sin proceder a su limpieza.
- Dejar bolsas, basura o enseres personales obstruyendo el uso de las zonas comunes.

En caso de que estas conductas sean reiteradas o manifiestamente graves, **EL AGENTE** podrá emitir un requerimiento formal, y si persiste el incumplimiento, podrá acogerse a lo establecido en la cláusula relativa a los incumplimientos contractuales y su posible resolución.

**19.- Gastos de conservación de la habitación.** **LA PARTE ARRENDATARIA** se responsabiliza totalmente del buen estado de su habitación y de los objetos incluidos en ella, debiendo pagar cualquier reparación o sustitución derivada de un uso indebido. **LA PARTE ARRENDATARIA** declara conocer el buen estado actual de la habitación y de los objetos contenidos en ella, y deberá devolverla, cuando se vaya, en el mismo estado en que la encontró el primer día de su estancia.

**20.- Gastos de conservación de las zonas comunes.** **LA PARTE ARRENDATARIA** se responsabiliza totalmente del buen estado de las zonas comunes y de los objetos sitos en ellas,

debiendo pagar cualquier reparación o sustitución si el daño le fuera directa o indirectamente imputable, incluso por negligencia. **LA PARTE ARRENDATARIA** declara conocer el buen estado actual de las zonas comunes y de los objetos contenidos en ellas, y se compromete y obliga a que queden en idéntico estado cuando se vaya

**21.- Privacidad de las habitaciones.** **LA PARTE ARRENDATARIA** no podrá entrar, aunque estuviese vacía, en ninguna otra habitación distinta de la arrendada. En caso de incumplimiento quedaría obligada al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones asumidas en el presente contrato también respecto de esa otra habitación. **EL AGENTE** sólo entrará en la habitación de **LA PARTE ARRENDATARIA** en los casos contemplados en este contrato y mediando previo aviso.

**22.- Derecho de entrada en la habitación por reparaciones, obras, mediciones y salubridad.** **EL AGENTE** podrán entrar en la habitación de **LA PARTE ARRENDATARIA** para realizar reparaciones, obras, reformas, alta/modificación/baja de suministros, mejoras en el piso o habitación, y control de salubridad. También podrá entrar para realizar todo tipo de mediciones, como tasaciones inmobiliarias, certificados energéticos, planos de arquitectura y similares. Para ello, **EL AGENTE** avisará a **LA PARTE ARRENDATARIA** con al menos 24 horas de antelación si el motivo no es urgente. Si el motivo es urgente (rotura de cañerías, incendio, fallo en suministros o servicios, rotura de algún elemento importante para el bienestar inmediato de todos los habitantes del piso, etc.), **EL AGENTE** podrá entrar inmediatamente, llamando primero a la puerta. Se considerará un motivo urgente todo lo que no pueda esperar las 24 horas mencionadas para ser reparado.

**23.- Estado de limpieza al finalizar el arrendamiento.** **LA PARTE ARRENDATARIA** se obliga a entregar la vivienda al término del arrendamiento en el mismo estado de limpieza, orden y condiciones de salubridad en que la recibió al inicio del contrato, lo que se confirma como estado óptimo y perfectamente limpio mediante la firma del presente contrato. En caso de que, a la entrega de llaves, la vivienda no se encuentre en dicho estado, **EL AGENTE** podrá proceder a contratar un servicio de limpieza profesional, y el coste correspondiente a las horas necesarias para dejar el inmueble en condiciones adecuadas será descontado de la fianza.

**24.- Convivencia y resolución de conflictos entre inquilinos.** **LA PARTE ARRENDATARIA** reconoce que la vivienda funciona bajo un régimen de convivencia compartida, por lo que asume como obligación propia el mantener relaciones cordiales, pacíficas y respetuosas con el resto de personas que habitan en el inmueble.

**EL AGENTE** no actuará como mediadora ni responsable de intervenir ante conflictos de convivencia, comportamientos personales o disputas que puedan surgir entre los arrendatarios,

salvo en aquellos casos excepcionales que revistan especial gravedad y que comprometan la integridad física o la seguridad de alguna de las partes. En tales casos, la **EL AGENTE** se reserva el derecho de rescindir unilateralmente el contrato de la persona causante del conflicto. A modo de ejemplo, se consideran conflictos de convivencia, cuya resolución corresponde exclusivamente a los arrendatarios:

- Acusaciones de sustracción de alimentos u objetos personales.
- Falta de limpieza en espacios compartidos.
- Comentarios inapropiados, faltas de respeto u hostilidad entre convivientes.

Los arrendatarios deberán gestionar entre ellos este tipo de situaciones con madurez y diálogo, como corresponde a personas adultas que comparten un espacio común. **EL AGENTE** no asumirá ninguna intervención mientras no se trate de una infracción contractual grave o situación legalmente exigible.

**25.- Ruidos.** En la vivienda (habitación o zonas comunes) no se permiten ni música alta, ni televisión alta, ni conversaciones altas, ni ruidos altos en general (especialmente en la hora de la siesta y por la noche).

**26.- Tiempo máximo de visita.** No se permite que las visitas a **LA PARTE ARRENDATARIA** se queden a dormir (siempre en la habitación de **LA PARTE ARRENDATARIA**) más de 8 noches al mes. No se permiten visitas diurnas por más de 40 horas al mes.

**27.- Acompañamiento de las visitas.** Por seguridad, las visitas sólo podrán estar en la vivienda mientras **LA PARTE ARRENDATARIA** también lo esté.

**28.- Responsabilidad de las visitas.** **LA PARTE ARRENDATARIA** se responsabiliza totalmente no solo de sus propios actos, sino también de los de sus visitas/acompañantes, tanto en su propia habitación, como en las zonas comunes, como en el resto de las habitaciones, como en las zonas comunes del edificio.

**29.- Llaves para terceras personas.** Por seguridad, **LA PARTE ARRENDATARIA** no podrá en ningún caso hacer copias ni prestar temporal o permanentemente sus llaves a otras personas, sean visitas suyas o no

**30.- Responsabilidad sobre las llaves.** **LA PARTE ARRENDATARIA** será responsable del cuidado y custodia de las llaves del inmueble y habitación durante todo el período de arrendamiento. En caso de pérdida o daño, no se dispondrá servicio de apertura, y se aplicará una penalización de CIEN euros (100 €), que cubre la reposición de llaves, sujeto a la

disponibilidad de la persona que disponga de las mismas, en caso de haberla. La no devolución de las llaves al abandonar la habitación, indistintamente del motivo causante del cese del contrato, conllevará una penalización de CIEN euros (100 €).

La parte arrendataria no podrá cambiar ninguna cerradura del piso sin la autorización previa de la parte arrendadora.

Si se necesita alguna otra técnica no convencional para proceder a la apertura, se aplicará el coste establecido por el especialista, el cual deberá ser gestionado directamente por **LA PARTE ARRENDATARIA**, previa autorización de **EL AGENTE**. De igual forma, si se necesitan cambios de cerraduras o se causan daños a las puertas debido pero no limitado a aperturas forzosas, los costes irán a cargo del inquilino

**31.- Derecho de entrada para EL AGENTE.** **EL AGENTE**, y/o las personas/empresas que este designe, tendrán llaves de la vivienda y podrá entrar en ella siempre que lo deseen, permaneciendo en las zonas comunes o en las habitaciones que no estén alquiladas, sin necesidad de aviso previo.

**32.- Fumar.** No se permite fumar ni en las habitaciones ni en las zonas comunes

**33.- Animales.** No se permiten animales en ninguna parte de la vivienda.

**34.- Sustancias y actividades peligrosas o ilegales.** No se permite tener en la vivienda sustancias peligrosas, insalubres o ilegales. Tampoco se permiten conductas o actividades peligrosas, insalubres o ilegales.

**35.- Realización de obras por la parte arrendataria.** No se permite la realización de ningún tipo de obra. Cualquier obra requerirá el consentimiento previo y por escrito de **EL AGENTE**.

**36.- Cesión y subarrendamiento.** Está prohibido ceder o subarrendar total o parcialmente (ya sea gratuitamente o no) la habitación o cualquier otra parte de la vivienda.

**37.- Devolución de la fianza.** Cuando **LA PARTE ARRENDATARIA** abandone la vivienda por cualquier causa (descrita o no en este contrato), **EL AGENTE**, en el mismo acto de dejar la vivienda, le devolverá la parte de la fianza que quede una vez descontados los siguientes conceptos, en caso de ser necesarios:

- Estimación de gastos de suministros aún no facturados.
- Gastos de suministros ya facturados, pero aún no cobrados.

- Gastos de limpieza de la habitación o de las zonas comunes.
- Gastos de conservación de la habitación.
- Gastos de conservación de las zonas comunes.
- Rentas no pagadas (incluyendo las necesarias para cubrir la estancia mínima)
- No entrega de las llaves.
- Cualquier otro gasto que derive del incumplimiento, por parte de **LA PARTE ARRENDATARIA**, de este contrato o de las leyes aplicables al mismo.

En caso de haberla solicitado, para lo cual será necesaria la aprobación de **EL AGENTE**, deberá entregarse también la baja de empadronamiento en la vivienda o nuevo empadronamiento en otra vivienda para poder ser devuelta la fianza.

Independientemente de todo lo anterior, **EL AGENTE** siempre retendrá CINCUENTA EUROS (50 €) en concepto de provisión por posibles gastos de suministros que excedan el importe incluido durante los últimos meses de arrendamiento. Una vez recibidas las facturas de ese periodo, y verificado que no hay gastos adicionales ni deudas pendientes, **EL AGENTE** devolverá dicho importe retenido.

Si el importe de los gastos a descontar excede el valor de la fianza depositada, **LA PARTE ARRENDATARIA** deberá abonar la cantidad restante en un plazo máximo de **CINCO (5) días** desde la notificación por parte de **EL AGENTE**. Si **LA PARTE ARRENDATARIA** no satisface el pago dentro del plazo estipulado, **EL AGENTE** podrá ceder los derechos de cobro a una empresa de recobro, cuyos costes serán íntegramente asumidos por **LA PARTE ARRENDATARIA**, así como iniciar las acciones legales oportunas para la reclamación de la deuda pendiente, incluyendo, si fuera necesario, la vía judicial, además de exigir los intereses por daños y perjuicios, y los costes asociados a la gestión de cobro.

**38.- Incumplimiento del contrato por parte del arrendatario.** En caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato por parte del **ARRENDATARIO**, éste quedará rescindido y deberá abandonar la vivienda en el plazo de 72 horas una vez **EL AGENTE** tenga conocimiento del incumplimiento y notifique a **LA PARTE ARRENDATARIA**, debiendo cumplir el resto de obligaciones indicadas a lo largo del contrato (especialmente en la cláusula “Devolución de la fianza”), debiendo abonar los meses restantes hasta completar la estancia mínima y conllevando la pérdida de la fianza, todo ello sin perjuicio de las acciones legales que **LA PARTE**

**ARRENDADORA o EL AGENTE** consideren oportunas tomar. **EL AGENTE** se reserva el derecho de decidir si rescindir el contrato o no, según la gravedad del incumplimiento del contrato.

**39.- Desahucio.** Conforme a lo dispuesto en el artículo 1.569 del Código Civil, **EL AGENTE** podrá desahuciar judicialmente al **subarrendatario** por alguna de las causas siguientes:

- Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración del arrendamiento.
- Falta de pago en el precio convenido, en cuyo caso se considerará delito de estafa.
- Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.
- Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer; o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el número 2.<sup>º</sup> del artículo 1.555.

**40.- Derecho de adquisición preferente o de tanteo y retracto.** En caso de venta de la vivienda, **LA PARTE ARRENDATARIA** renuncia al derecho de adquisición preferente, y también renuncia al derecho de tanteo o retracto, para los supuestos, "inter vivos" o "mortis causa", de venta, donación, herencia o adjudicación del inmueble objeto de este contrato, fueran cuales fueran las condiciones y precio en que se llevara a efecto. Además, no será necesario que **LA PARTE ARRENDADORA o EL AGENTE** comuniquen a **LA PARTE ARRENDATARIA** su intención de vender la vivienda.

**41.- Cooperación entre las partes.** **LA PARTE ARRENDATARIA** se compromete a colaborar con **EL AGENTE** en su labor mediadora, permitiendo visitas de terceros (inquilinos, técnicos, vendedores, reformistas, etc.) y proporcionando la información necesaria. Asimismo, autoriza expresamente a **EL AGENTE** a facilitar su número de teléfono y otros datos de contacto siempre que sea imprescindible para la gestión, mantenimiento o uso del inmueble, o para garantizar la continuidad de los servicios contratados.

**42.- Información al agente.** **EL AGENTE** podrá solicitar información sobre los inquilinos o el estado de la propiedad en cualquier momento, debiendo estos responder de acuerdo a la realidad existente en la vivienda.

**43.- Formalización de los contratos de arrendamiento. Derechos y obligaciones.** La gestión por **EL AGENTE** en lo que se refiere a la formalización de cada contrato de arrendamiento con los inquilinos, se llevará a cabo online o de manera presencial. **LA PARTE ARRENDATARIA** se compromete a que toda la información y documentación aportada (incluyendo nómina, documentos personales u otros justificantes) es verídica, completa y auténtica. Todo ello quedará adjunto a este contrato.

**44.- Vigilancia y prevención de daños en la vivienda. Gestión de las reclamaciones de daños y perjuicios causado.** LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a poner inmediatamente en conocimiento de **EL AGENTE**, por escrito, cualquier novedad o hecho que pueda ser dañoso para la vivienda o perjudicial para **EL AGENTE**, o resto de ocupantes del inmueble, desde el momento en que dicha novedad esté en su conocimiento. En el supuesto de incumplimiento de esta obligación, serán por cuenta de **LA PARTE ARRENDATARIA** todos los perjuicios que se pudieran irrogar.

**45.- Renuncia a la Subrogación.** LA PARTE ARRENDATARIA renuncia expresamente a cualquier derecho de subrogación, cesión o transferencia del contrato sin autorización escrita por parte de **EL AGENTE**. En caso de fallecimiento o ausencia definitiva, el contrato se extinguirá automáticamente, salvo acuerdo previo entre las partes.

**46.- Declaración de no vulnerabilidad.** LA PARTE ARRENDATARIA declara expresamente que ni ella ni su unidad familiar se encuentran en una situación de vulnerabilidad económica. A los efectos del presente contrato, se considerará como situación de vulnerabilidad, entre otras, aquella en la que **LA PARTE ARRENDATARIA** o su unidad familiar incluya hijos menores de edad, personas en situación de dependencia o personas que sean víctimas de violencia de género. En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato, no será necesario acudir a la administración competente para verificar su situación económica, ya que reconoce de manera expresa que no es vulnerable y que dispone de la capacidad económica suficiente para cumplir con las obligaciones de pago asumidas en este contrato.

**47.- Declaración responsable.** LA PARTE ARRENDATARIA declara que, al momento de la firma del presente contrato, lo comprende íntegramente, sin que pueda alegar desconocimiento, malentendidos o cualquier otra circunstancia para eximirse de su responsabilidad en lo relativo a la ejecución del presente contrato.

**48.- Notificaciones.** Toda comunicación deberá realizarse exclusivamente entre **EL AGENTE** y **LA PARTE ARRENDATARIA**, considerándose un incumplimiento grave del contrato que **LA PARTE ARRENDATARIA** contacte o intente contactar por cualquier vía con **LA PARTE ARRENDADORA** sin autorización expresa de **EL AGENTE**. Para cualquier notificación entre las partes, se designan los domicilios que figuran en el encabezamiento de este contrato. Se entenderán por no efectuadas y, por tanto, no válidas, las notificaciones hechas a cualquier otro domicilio de los reseñados en el presente, en tanto en cuanto no se haya hecho constar de forma fehaciente el cambio de domicilio. Igualmente, y de conformidad mutua, las partes señalan expresamente a efectos de realizar las notificaciones previstas en este contrato y la legislación vigente las siguientes direcciones electrónicas y teléfonos con WhatsApp:

· **LA PARTE ARRENDATARIA:**

o **Nombre:**LASSANA SIANKA

o **Teléfono:** 623 49 69 07

o **Email:** diankalassana465@gmail.com

o **Nombre 2:** KABINE TOUNKARA

o **Teléfono 2:** 662632965

o **Email 2:** ktounkara46@gmail.com

· **EL AGENTE:**

o **Nombre:** Yosselin (SOLO TEMAS URGENTES, el resto mediante formulario)

o **Teléfono:** +34 674 44 50 10

**49.- RÉGIMEN DE RESPONSABILIDADES.** El arrendatario exime de toda responsabilidad a la propiedad por los daños que a las cosas o personas se produzcan, y sean consecuencia directa o indirecta del uso y ocupación de la vivienda, ya sean motivadas por omisión, dolo y/o negligencia en el uso del inmueble y sus instalaciones, asumiendo los arrendatarios la responsabilidad civil y/o penal, de los daños que se ocasionen. El arrendador no responde de los daños y perjuicios que puedan ocaionarse al arrendatario por casos fortuitos o fuerza mayor, estimándose como tales las humedades, escapes de agua, cortocircuitos, desprendimientos de cualquier elemento del edificio, y desperfectos que pudiera sufrir el inmueble y sus diversas instalaciones, etc.

Tampoco asume la propiedad ninguna clase de responsabilidad en cuanto a la seguridad del inmueble arrendado, ni por los daños que pudieran ocaionarse a las personas, mercancías o cosas existentes, en el mismo, en caso de incendio, robo, hurto, daños y accidentes de toda clase. El arrendador, en todo caso, manifiesta que el inmueble arrendado se encuentra debidamente asegurado.

**50.- LOPD y derechos de inscripción.** En cumplimiento de la actual normativa en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, **LA PARTE ARRENDATARIA** confirma haber sido informada sobre la misma, y con la firma del presente contrato presta su consentimiento para que los datos recogidos en el mismo sean tratados por **EL AGENTE**, durante el plazo de la gestión a

realizar, y posteriormente mientras que no comuniquen lo contrario, con la finalidad de prestarle servicios relacionados con la intermediación e inversión inmobiliaria.

Esto incluye, entre otros, que **LA PARTE ARRENDADORA** pueda dar los datos de contacto de **LA PARTE ARRENDATARIA** al resto de inquilinos de la vivienda, para que puedan mantener el contacto entre ellos por cualquier motivo. También incluye la inscripción de **LA PARTE ARRENDATARIA** en ficheros sobre morosidad, solvencia patrimonial y crédito. Esta inscripción sólo se realizará en caso de incumplimiento por **LA PARTE ARRENDATARIA** de sus obligaciones de pago a **LA PARTE ARRENDADORA**.

La base legítima del tratamiento es el consentimiento de los interesados y la ejecución de un contrato. Pueden ejercer los derechos de desistimiento previstos en la actual normativa, enviando solicitud firmada al teléfono de contacto anterior con asunto “Protección de Datos”, indicando claramente los datos de contacto y remitiendo copia de su documento de identidad. Puede ejercitar el derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos ([www.aepd.es](http://www.aepd.es)).

**51.– Recuperación de la vivienda por necesidad del arrendador o de familiar de primer grado.** En virtud de lo dispuesto en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el arrendador podrá recuperar la posesión de la vivienda arrendada antes de la finalización del plazo contractual pactado, siempre que le sea necesaria para destinarla a vivienda permanente para sí, para 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.

**52.- Anticupación:** Para que el supuesto del arrendatario deje de pagar las rentas en los períodos siguientes a la firma del contrato dentro de la primera anualidad del arrendamiento, el arrendador se reserva el ejercicio de las acciones penales procedentes por la comisión de un delito de estafa del artículo 248 del Código Penal, con solicitud de medidas cautelares al juez de instrucción de expulsión inmediata y acordar la detención en esos casos.

**50.- Legislación y Fuero aplicable.** El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley del Código Civil español (especialmente a los artículos 1.542 a 1.574 y 1.580 a 1.582), asumiendo la corriente jurisprudencial que considera que se trata de un tipo de arrendamiento completamente excluido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Si alguna de las disposiciones recogidas en este contrato careciera de validez o se considerase nula o sin efecto por los tribunales competentes, esto no afectará a la eficacia y validez del resto de disposiciones

Ambas partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten expresamente para la solución de cualquier conflicto que pudiera originarse con base en este contrato, a los Juzgados y Tribunales de Murcia. No obstante, ambas partes acuerdan que, antes de recurrir a dicha vía, se priorizará la mediación como método de resolución de conflictos.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, se firma por duplicado, en todas las hojas y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicadas.

#### **AUTODECLARACIÓN RESPONSABLE DE VIVIENDA HABITUAL**

**Yo, D. LASSANA SIANKA**, mayor de edad, con nacionalidad MALI, con correo electronico diankalassana465@gmail.com , numero de telefono 623 49 69 07 domicilio a efectos de notificaciones en la misma vivienda cuya habitación alquila, y con NIE :Z2589488S (se adjunta copia), y **D. KABINE TOUNKARA**, mayor de edad, con nacionalidad MALI, con correo electronico ktounkara46@gmail.com , numero de telefono 662632965 con domicilio a efectos de notificaciones en la misma vivienda cuya habitación alquila, y con NIE 662632965 (se adjunta copia), ambos con carácter solidario, **declaro responsablemente:**

Que, la habitación mencionada en este documento, así como las zonas comunes respecto de las cuales tengo derecho de uso compartido, representa para mí mi vivienda habitual.

Así lo acredito para que conste a los efectos oportunos.

LA EMPRESA:

LASSANA SIANKA:

KABINE TOUNKARA

 Firma Empresa



Documento Firmado electrónicamente por RSCP

## Documentación aportada por LA PARTE ARRENDATARIA y LA PARTE AVALISTA:









EMPRESA	TRABAJADOR
GUTSY CAPTAIN SPAIN SLU	KABINE TOUNKARA
Domicilio:	NIF:Z22048474Y
C/L ORFILA 7, Piso 3	Nº afiliación S.S.: 30/1150362512
C.I.F.: B10835385	Grupo profesional: AUXILIAR PRODUCCION
Código cuadro cotización S.S.: 30/134737291	Grupo cotización: 10 Antigüedad: 26/09/2025

Período de Liquidación: del 01/10/2025 al 25/10/2025

Total días: 25

#### L DEVENIDOS

##### 1. Percepciones salariales

	Unidades	Precio unitario.	Total
SALARIO BASE	25,00	42,1160	1.052,90
HORAS EXTRAORDINARIAS	44,00	14,1900	624,36

#### TOTALES

##### 2. Percepciones no salariales

	Unidades	Precio unitario.	Total

#### L DEDUCCIONES

##### 1/Aportación del trabajador a las cotizaciones a la Seguridad Social y conceptos de recaudación conjunta

	%	
Contingencias comunes	4,70	57,47
Desempleo	1,60	20,55
Formación profesional	0,10	1,85
Horas extraordinarias:		
Fuerza mayor		
Otras horas extras	4,70	29,34

#### A. TOTAL DEVENGADO

1.677,26

#### B. TOTAL A DEDUCIR (1+2+3+4+5)

163,36

#### LÍQUIDO TOTAL A PERCIBIR (A - B)

1.513,91

Firma y sello de la empresa

MADRID 31 de octubre de 2025

RECIBI

DETERMINACIÓN DE BASES DE COTIZACIÓN A LA S.S. Y CONCEPTOS DE RECAUDACIÓN CONJUNTA Y DE LA BASE SUjeta A RETENCIÓN DEL I.R.P.F. Y APORTACIÓN DE LA EMPRESA					
1. Contingencias comunes		2. Contingencias profesionales y conceptos de recaud. conjunta			
			Base contingencias profesionales 1.647,06		
Remuneración mensual	1.052,90	APORTACIÓN EMPRESA	AT y EP	3,20 %	59,10
Prorrate pagas extras	169,82		Desempleo	6,70 %	123,75
Base incapacidad temporal			Formación profesional	0,60 %	11,08
Base de cotización a la S.Soc.	1.222,72	23,60 %	Fondo Garantía Salarial	0,20 %	3,89
Base Exp. Regulación Empleo			3. Cotización adicional horas extra.	624,36	23,60 % 147,35
			4. Base sujeta a retención del I.R.P.F.	1.677,26	
			5. Base I.R.P.F. por retrib. en especie	0	

www.liderweb.es



EMPRESA		C.I.F.: B73850430
041 - ARMAKITCHEN, S.L.		
Domicilio: AV DEL PUNTARRON SANGONER LA SECA, 41 C.P.: 30835 MURCIA		
Código de cuenta de cotización a la Seguridad Social 30-1261160-15		
TRABAJADOR		N.I.F.: Z25894885
02 - DIANKA, LASSANA		Cat. Profesional: PEON CARPINTERIA
Número de afiliación a la Seguridad Social: 30-11495625-63		
Grupo de cotización: 10 Fecha Antigüedad: 27/10/2025		
Periodo de liquidación: del 27 de Octubre al 31 de Octubre de 2025		Total días / horas 5
TOTALES		
<b>I. DEVENGOS</b> 1. Percepciones salariales Devengo SALARIO BASE 203,50 PLUS DE ASISTENCIA 11,14 GASTOS LOCOMOCION 2,63 P.P. PAGA EXTRA 39,57 Observaciones: CUOTAS S.S. EMPRESA 88,41		
2. Percepciones no salariales Devengo		
A. TOTAL DEVENGADO 256,84		
<b>II. DEDUCCIONES</b> 1. Aportación del trabajador a las cotizaciones a la S.S. y Conceptos de recaudación conjunta Cont. Comunes + MEI 256,84 4,83 % 12,40 Desempleo 256,84 1,55 % 3,98 Formación Profesional 256,84 0,10 % 0,26 Horas Extraordinarias Fuerza mayor o estructurales 2,00 % No estructurales 4,70 % Cotización Adicional Solidaridad TOTAL APORTACIONES 16,64		
2. Impuesto sobre la renta de las personas físicas 256,84 %		
3. Anticipos		
4. Valor de los productos recibidos en especie		
5. Otras deducciones		
B. TOTAL A DEDUCIR 16,64		
LIQUIDO TOTAL A PERCIBIR (A - B) 240,20		
Firma y sello de la Empresa <b>ARMAKITCHEN, S.L.</b> B73850430  CIF: B73850430 MURCIA (MURCIA) <small>Este documento es electrónico. Puede ser consultado en la dirección web: www.armakitchen.com</small>		
MURCIA 31 de Octubre de 2025 RECIBI,		
<b>Determinación Bases de Cotización a la Seg. Social y conceptos de recaudación conjunta de la base sujeta a ret. del IRPF</b>		
1. Contingencias comunes Importe remuneración mensual 217,27 Importe prorrata pagas extraordinarias 39,57 TOTAL (+ MEI) 256,84 AT y EP 3,85 % 9,89 2. Contingencias profesionales y conceptos de recaudación conjunta Desempleo 256,84 5,50 % 14,13 Formación Profesional 0,60 % 1,54 Fondo de Garantía Salarial 0,20 % 0,51		
3. Cotización adicional horas extraordinarias 4. Cotización adicional Solidaridad 5. Base sujeta a retención del I.R.P.F. 256,84 6. Coste total mensual (TOTAL DEVENGADO+SEG SOC. EMPRESA) 345,25		