



INMOBILIARIA HELIOS PROPERTIES

Gestión Inmobiliaria Integral - API nº 4521

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Expediente: ARR-2025-00342 | Fecha: 20 de enero de 2025

PARTES CONTRATANTES

ARRENDADOR:

D. Antonio Rodríguez Sánchez, mayor de edad, con DNI 45678912B, con domicilio en Calle Serrano 120, 28006 Madrid, propietario del inmueble objeto de este contrato.

ARRENDATARIO:

D./Dña. Elena Martínez Ruiz, mayor de edad, con DNI 78912345C y NIE Y1234567X, con domicilio actual en Calle Alcalá 50, 2ºA, 28014 Madrid, con correo electrónico elena.martinez@email.com y teléfono +34 612 345 678.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:	Calle Velázquez 85, 3º Izquierda, 28006 Madrid
Referencia Catastral:	9872023VK4897S0001WX
Superficie construida:	95 m²
Superficie útil:	82 m²

Distribución:	3 dormitorios, 2 baños, salón-comedor, cocina equipada
Certificación Energética:	Clase B (45 kWh/m² año)
Año de construcción:	1985 (reforma integral 2020)
Plaza de garaje:	Sí - Plaza nº 15 en sótano -1
Trastero:	Sí - Trastero nº 8 de 5 m²

PRIMERA - OBJETO Y DESTINO

El ARRENDADOR cede en arrendamiento al ARRENDATARIO el uso y disfrute del inmueble descrito, que se destinará exclusivamente a **vivienda habitual** del arrendatario y su unidad familiar, quedando expresamente prohibido cualquier otro uso, especialmente el turístico o comercial.

SEGUNDA - DURACIÓN DEL CONTRATO


El presente contrato tendrá una duración de **CINCO (5) AÑOS**, comenzando el día **1 de marzo de 2025** y finalizando el día **28 de febrero de 2030**.

Transcurrido el plazo inicial, el contrato se prorrogará automáticamente por períodos anuales sucesivos hasta un máximo de tres años adicionales, salvo que el arrendatario manifieste su voluntad de no renovarlo con al menos **30 días de antelación** a la fecha de vencimiento.

TERCERA - RENTA Y FORMA DE PAGO

La renta mensual se fija en **MIL DOSCIENTOS EUROS (1.200,00 €)**, pagaderos por meses anticipados dentro de los primeros cinco días de cada mes mediante transferencia bancaria a la cuenta:

ES76 0049 1500 0512 3456 7890 - Titular: Antonio Rodríguez Sánchez

 **Actualización de renta:** La renta se actualizará anualmente conforme al Índice de Garantía de la Competitividad (IGC), con un máximo del 3% anual durante los primeros 5 años de contrato.

CUARTA - FIANZA Y GARANTÍAS ADICIONALES

El ARRENDATARIO entrega en este acto la cantidad de **DOS MIL CUATROCIENTOS EUROS (2.400,00 €)**, equivalente a dos mensualidades de renta, en concepto de fianza legal, que será depositada en el organismo competente de la Comunidad de Madrid.

Adicionalmente, se constituye un **aval bancario** por importe de 3.600,00 € (tres mensualidades) a favor del arrendador.

QUINTA - GASTOS E IMPUESTOS

Comunidad de Propietarios:	A cargo del ARRENDADOR (150 €/mes aprox.)
IBI:	A cargo del ARRENDADOR
Suministros (luz, agua, gas):	A cargo del ARRENDATARIO
Internet/telecomunicaciones:	A cargo del ARRENDATARIO
Tasa de basuras:	A cargo del ARRENDATARIO

SEXTA - CONSERVACIÓN Y OBRAS

El ARRENDADOR deberá realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad. El ARRENDATARIO no podrá realizar obras sin consentimiento escrito del arrendador y será responsable de las pequeñas reparaciones derivadas del uso ordinario.

SÉPTIMA - CESIÓN Y SUBARRIENDO

Queda expresamente **PROHIBIDA** la cesión o subarriendo total o parcial de la vivienda sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

OCTAVA - CAUSAS DE RESOLUCIÓN

Serán causas de resolución del contrato:

- Falta de pago de la renta o de cualquier cantidad cuyo pago corresponda al arrendatario

- Subarriendo o cesión no consentidos
- Realización de daños causados dolosamente en la finca
- Obras no consentidas
- Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas
- Incumplimiento del destino de vivienda habitual

NOVENA - PREAVISO PARA NO RENOVACIÓN

El arrendatario deberá comunicar su voluntad de no renovar el contrato con un preaviso mínimo de **30 días naturales** antes de la fecha de vencimiento o de cualquiera de sus prórrogas. El arrendador deberá comunicar con **4 meses de antelación** si necesita la vivienda para uso propio o familiar.

DÉCIMA - LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se rige por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y supletoriamente por el Código Civil. Para cualquier controversia, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Madrid.

El ARRENDADOR

D. Antonio Rodríguez Sánchez

DNI: 45678912B

El ARRENDATARIO

D./Dña. Elena Martínez Ruiz

DNI: 78912345C

Madrid, a 20 de enero de 2025

Contrato redactado en dos ejemplares, uno para cada parte.

Fianza depositada en IVIMA - Recibo nº FZ-2025-34521