

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Alcobendas (Madrid), a 17/08 de 2018

REUNIDOS


Don Pablo Mora Esteban, mayor de edad, provisto de DNI nº 53390464-N, con domicilio en Calle Estrella Polar 3, 28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid), (en adelante arrendador),

en su propio nombre y representación.


Don Carlos Alberto Wong Calle, con DNI nº 51143373-K, mayor de edad con domicilio a los efectos del presente documento en Alcobendas (Madrid) en Calle de los Sueños nº 6, Edificio nº 5, Piso nº 3, Letra C (en adelante arrendatario),

en su propio nombre y representación.

EXPONEN

- 
- I. Que el arrendador es propietario de pleno derecho de la vivienda (en adelante, el inmueble).

Descripción: Piso de tres dormitorios, salón, cocina, y dos baños sito en Alcobendas (Madrid) en Calle de los Sueños nº 6, Edificio nº 5, Piso nº 3, Letra C, Trastero nº 72 y Plazas de Garaje nº 63 y nº 64.

- 
- II. Que el arrendatario está interesado en arrendar el inmueble descrito en el expositivo anterior, estando asimismo el arrendador interesado en cedérselo en arrendamiento. En las respectivas calidades con que intervienen, las partes han convenido en formalizar un contrato de ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (en adelante el arrendamiento) sobre el inmueble descrito en el expositivo I de este contrato sujeto a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- Objeto

Es objeto del arrendamiento el inmueble referido en el precedente expositivo y exclusivamente en lo que se refiere a la superficie situada dentro de las paredes del mismo quedando especialmente excluida la fachada, partes laterales de la entrada, azotea, vestíbulo de la escalera y demás zonas comunes del edificio.

Segunda.- Duración

El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento se estipula en un año a contar desde el día 01/09/2018.

Llegado el día de vencimiento se prorrogará por plazos anuales hasta que alcance una duración máxima de tres años, salvo que los arrendatarios, con una antelación mínima de treinta días naturales a la fecha de terminación del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, manifiesten por escrito al arrendador su voluntad de no renovarlo.

Una vez transcurridos los tres años de vigencia del contrato a que se refiere el párrafo anterior, si cualquiera de las partes no hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha su voluntad de no renovarlo, se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra por escrito con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovación.

En el caso de que la parte ARRENDATARIA decida rescindir el contrato antes que finalice el primer año de vigencia, tendrá una penalización de tantas mensualidades como resten hasta el día 31 de agosto de 2019.

Tercera.- Necesidad de ocupar la vivienda la parte ARRENDADORA

De conformidad con lo previsto en el artículo 9.3 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, se hace expresamente constar y la ARRENDATARIA acepta, que llegado el vencimiento del contrato, y en su caso el vencimiento de alguna de sus prórrogas, éste no será objeto de prórroga obligatoria si la parte ARRENDADORA tiene necesidad de ocupar la vivienda arrendada para sí, sus familiares en primer grado o para su cónyuge, tras un divorcio o la nulidad matrimonial antes del transcurso de cinco años a contar desde hoy, con un preaviso por escrito a la parte ARRENDATARIA de dos meses.

Cuarta.- Renta y Gastos

a) Renta

La renta mensual del presente arrendamiento, queda establecida en la cantidad mensual de mil doscientos cincuenta euros (1.250 €) durante los dos primeros años y de mil trescientos euros (1.300€) durante el tercer año.

En el precio del alquiler están incluidos los gastos generales de la Comunidad de Vecinos de los Edificios.

Serán de cuenta de los ARRENDATARIOS los importes de los consumos de electricidad, agua fría, agua caliente, calefacción, gas, tasas de basuras u otros similares con que cuente la finca o sean instalados por ellos, los cuales serán concertados por los ARRENDATARIOS con las empresas suministradoras y se cargarán a la cuenta de LA CAIXA con Nº ES78 2100 9201 4522 0062 7841 a NOMBRE DE LOS ARRENDATARIOS.

Quedan excluidos como gastos imputables a los ARRENDATARIOS los relativos a mejoras extraordinarias y/o las reparaciones necesarias para la conservación del edificio en que se ubica la vivienda.

Serán por cuenta y cargo de la parte ARRENDADORA el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que grave la vivienda.

b) Forma de pago del alquiler

En septiembre de 2018 y meses sucesivos, los arrendatarios satisfarán el alquiler, aumentos e incrementos legales o convenidos y cantidades asimiladas, por meses anticipados del 1 al 5 de cada mes, estipulándose expresamente que el pago se efectuará mediante ingreso en cuenta del BANCO SANTANDER nº IBAN ES27 0049 2684 2029 9450 8076 SWIFT CODE BSCHESMMXXX abierta en la entidad a nombre del arrendador.

Quinta.- Demora

Cualquier cantidad debida a la parte ARRENDADORA que resulte impagada por causas imputables a la parte ARRENDATARIA, devengará intereses de demora en favor de la primera al tipo vigente en aquel momento del interés legal del dinero más dos puntos, sin necesidad de previo requerimiento de pago y sin perjuicio de las acciones y derechos que correspondan a la ARRENDADORA de acuerdo con la Ley y con este Contrato.

El incumplimiento de cualquier obligación de pago de la parte ARRENDATARIA, si dejara de pagar dos mensualidades seguidas sería considerado como impago y será causa suficiente para finalizar el arriendo e iniciar el desahucio, siendo por cuenta de la parte ARRENDATARIA todos los gastos y costas que por esta causa se produzcan.

Sexta.- Fianza

Para la constitución de la correspondiente FIANZA ARRENDATICIA se establece de mutuo acuerdo que la parte ARRENDATARIA aporte la cantidad complementaria de cuatrocientos euros (400€) a la cantidad entregada por la parte ARRENDADORA de dos mil doscientos euros (2.200 €) según el contrato de mismo motivo que el presente con fecha de inicio el 01/09/2015.

El ARRENDADOR dará a dicha fianza el destino previsto en la normativa vigente. Esta fianza se devolverá al término del contrato si se hubieran cumplido las obligaciones asumidas por los ARRENDATARIOS en el mismo.

Esta cantidad no podrá ser destinada en modo alguno a pago de mensualidad de renta, ni incluso de la última, ya que responde a otros fines, tal y como aquí se indica.

La existencia de esta fianza, no servirá nunca de pretexto para retrasar el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago han asumido los ARRENDATARIOS.

Séptima.- Estado del inmueble arrendado y entrega de su posesión

Los arrendatarios toman posesión del inmueble con fecha 01/09/2018, declarando conocer y aceptar que se trata de una vivienda en perfectas condiciones, completa de cristales, cerraduras, manillas y con todas las instalaciones correctas y listas para su uso. Libre de cargas y ocupantes, y cuya extensión, circunstancias, usos, características y servicios comunes y privativos conocen y aceptan los ARRENDATARIOS.

Dado que el pago de la fianza ha sido efectuado con adelanto a la fecha de la toma de posesión del 01/09/2018, las partes acuerdan que si por causas no imputables a la parte ARRENDATARIA no puede hacerse efectiva dicha posesión, el contrato de arrendamiento quedaría resuelto quedando la parte ARRENDADORA comprometida a la devolución de la fianza anteriormente referenciada, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de inicio del contrato.

Octava.- Obras e Instalaciones

El ARRENDADOR está obligado a realizar, sin por ello elevar la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro cuya reparación se trate sea imputable a los ARRENDATARIOS.

Los ARRENDATARIOS deberán poner en conocimiento del ARRENDADOR, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el párrafo precedente a cuyos solos efectos deberá facilitar al ARRENDADOR la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado del inmueble. En todo momento y previa comunicación al ARRENDADOR, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al ARRENDADOR.

Los ARRENDATARIOS no podrán realizar obras en el inmueble sin contar con la autorización previa por escrito del ARRENDADOR.

En cualquier caso, las obras autorizadas, quedarán en beneficio del ARRENDADOR, no dando lugar a derecho de valoración o reclamación por parte de los ARRENDATARIOS. Por otra parte, una vez finalizado el arrendamiento podrá el ARRENDADOR, sin cargo alguno de su parte, exigir a los ARRENDATARIOS que repongan el inmueble a su configuración anterior a tales obras.

Novena.- Acceso al inmueble

Los ARRENDATARIOS se obligan a facilitar el paso y examen del inmueble a las personas que, debidamente autorizadas por el ARRENDADOR, quieran comprobar el estado de conservación del mismo o realizar cualquier obra o reparación, ya sea en interés de dicho inmueble o del de otros que forman parte del edificio.

Décima.- Responsabilidad

Los ARRENDATARIOS se hacen directa y exclusivamente responsables de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas y sean directas o indirectas, de uso del inmueble por los ARRENDATARIOS y/o por las demás personas que ocasionalmente pudieran acceder al mismo, motivadas por omisión, negligencia o mal uso de los ocupantes de la vivienda y sus instalaciones, eximiendo de toda responsabilidad al ARRENDADOR.

Decimoprimera.- Destino

Los ARRENDATARIOS manifiestan que destinarán el inmueble exclusivamente para uso propio como vivienda, no pudiendo destinarlo a otro uso. No podrán almacenarse o mantenerse en el inmueble sustancias nocivas, peligrosas o que, en general, comporten molestias para los vecinos de los edificios de los que forma parte el inmueble objeto del presente contrato.

Decimosegunda.- Cesión y Subarriendo

El contrato no se podrá ceder por los ARRENDATARIOS sin el consentimiento escrito del ARRENDADOR. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador.

La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar, previo el consentimiento escrito del arrendador.

Decimotercera.- 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 reseñados al principio del documento.

Decimocuarta.-

Las partes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales competentes por razón de la ubicación del inmueble objeto del presente arrendamiento, con renuncia expresa a sus fueros propios si fueran otros.

Decimoquinta.- Relación de muebles y enseres que se entregan con la vivienda.

Dormitorios: cuatro armarios empotrados vestidos interiormente. Tres persianas manuales.

Baños: 2 espejos, 2 muebles bajos, 1 mampara para ducha.

Cocina: Muebles altos y bajos, Encimera con Fregadero de acero inoxidable, Vitrocerámica, Horno y Campana extractora marca Teka, Frigorífico de dos puertas marca Haier, Lavavajillas marca Balay y Lavadora.

Salón: persiana eléctrica y equipo mandos calefacción y aire acondicionado.

Pasillo: Videoportero, 2 armarios empotrados vestidos interiormente, cuadro eléctrico.

En prueba de conformidad, las partes dejan redactado el presente documento, cuyo contenido afirman y ratifican, firmándolo en ejemplar duplicado y a un sólo efecto, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR

Tfno: 646854318

Email: paulpablosky@gmail.com



EL ARRENDATARIO

Tfno: 636487982

Email: carlosawong@yahoo.com

