

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE USO DE VIVIENDA

En Málaga, a 17 de febrero de 2.021

R E U N I D O S

Doña MARIA ANGELES RODRIGUEZ DIAZ mayor de edad, provista de NIF nº 24899715-F con domicilio a los efectos del presente documento en la ciudad de MÁLAGA C/ Moreti 9 1º.

☐ en su propio nombre y representación, (en adelante, **el arrendador**),

Don MOHAMED BEHERY SABBAH YOUSSEF mayor de edad, provisto de NIF nº Y8058314W con domicilio a los efectos del presente documento en la ciudad de MÁLAGA, c/ MORETI 9, 2º.

☐ en su propio nombre y representación, (en adelante, **el arrendatario**)

E X P O N E N

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

Descripción: Piso de 3 dormitorios en la 2º planta de Moreti 9 sito en la ciudad de Málaga.

Referencia catastral: 0926116UF7602N0002FO

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:

C L Á U S U L A S

PRIMERA.- Objeto.

Es objeto del arrendamiento el inmueble referido en el precedente expositivo I, 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.- Destino.

La finca objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario y su familia, excluyendo la posibilidad de instalar en ella o en parte de ella, comercio, industria, despacho profesional, oficina, hospedaje, o cualquier otra actividad distinta del fin para el cual se arrienda.

Será causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización escrita de la propiedad.

No podrán almacenarse o mantenerse en el inmueble sustancias nocivas, peligrosas o que, en general, comporten molestias para los vecinos del edificio del que forma parte el inmueble objeto del presente contrato.

TERCERA.- Duración.

El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento se estipula en 1 año, a contar desde la fecha de su firma.

Si la duración fuera inferior a CINCO años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Se hace constar de forma expresa que el arrendador puede tener la necesidad de ocupar la vivienda arrendada, antes del transcurso de cinco años 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, por lo que en tal caso, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, no procederá la prórroga obligatoria del mismo. Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicarlo al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco 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.

Finalizada la duración pactada y, en su caso, la de las prórrogas sucesivas, el arrendatario deberá abandonar el inmueble, sin necesidad de requerimiento expreso del arrendador, dejándolo en el mismo estado que tenía cuando lo ocupó, con la excepción del desgaste normal derivado del uso habitual de la vivienda.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos 6 meses, siempre que se lo comunique fehacientemente al arrendador con una antelación mínima de 30 días.

En el supuesto que el arrendatario desistiera del arrendamiento, el arrendatario deberá indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año de contrato que quede por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

CUARTA.- Renta, Gastos y forma de pago.

a) Renta

La renta mensual inicial del presente arrendamiento, queda establecida en la cantidad de SEISCIENTOS (600)€.- euros.

En el acto, el arrendatario hace entrega de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE (257)€.-euros correspondientes a los días proporcionales del mes de febrero y SEISCIENTOS (600)€.- euros correspondientes a la mensualidad de marzo.

Las partes convienen en que durante el período de vigencia del presente arrendamiento, la renta que en cada momento satisfaga el arrendatario se actualizará cada año, a contar desde el primer aniversario del arrendamiento, en el que corresponderá efectuar la primera actualización, en la cantidad que resulte de aplicar a la misma el porcentaje de incremento o disminución que experimenten los Índices de Precios al Consumo que fije y publique el Instituto Nacional de Estadística (o el Organismo que le sustituya o sea autorizado) para el Conjunto Estatal Español, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

En el precio del presente arrendamiento no se incluye el importe del consumo de electricidad, gas ni de cualquier otro servicio análogo o complementario que pueda existir, los cuales serán contratados directamente por el arrendatario con las respectivas compañías suministradoras, a las que abonará su importe, incluso los derechos de acometida, si se devengaran, con independencia del alquiler, siendo de su exclusiva cuenta la adquisición, conservación, reparación y sustitución de los contadores necesarios para dichos servicios. Si existe climatización o aire acondicionado, el suministro, consumo y conservación, e incluso la reparación o sustitución de las instalaciones privativas, correrán a cargo del arrendatario.

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

b) Gastos

Además de la renta, el arrendatario se hará cargo de los gastos de electricidad, gas o cualquier servicio análogo que pueda existir.

El gasto de agua queda incluido en la mensualidad.

En lo referente a las obras de mejora, las mismas serán repercutidas en la renta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, L.A.U.)

c) Forma de pago del alquiler

El arrendatario satisfará el alquiler entre los días 1 y 5 de cada mes, aumentos e incrementos legales o convenidos y cantidades asimiladas por meses anticipados, estipulándose expresamente que el pago se efectuará mediante ingreso en la cuenta corriente número ES49 0182 3089 3102 0773 5284 abierta en la entidad BBVA, a nombre del arrendador.

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

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

El arrendatario toma posesión del inmueble, declarando conocer y aceptar el actual estado de construcción y de conservación del mismo, y de los elementos comunes del edificio del que forma parte, por serle de sobras conocidos, renunciando a nada pedir ni reclamar al arrendador por tales conceptos.

El arrendatario asume la obligación de conservar la vivienda y entregarla al término del arriendo, en las mismas condiciones en las que se lo encontró; sin otros desperfectos que los propios del uso normal de la vivienda conforme al fin descrito en el presente contrato.

SEXTA.- Fianza

Para la constitución de la correspondiente fianza arrendaticia, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, el arrendatario hace entrega en este acto al arrendador de la cantidad de SEISCIENTOS (600) .- euros, correspondientes a un (1) mes de fianza legal. El arrendador dará a dicha fianza el destino previsto en la normativa vigente.

Si se produjese la prórroga del arrendamiento al vencimiento del quinto año, la fianza se actualizará de forma que ésta suponga siempre el importe de una mensualidad de renta.

SÉPTIMA.- Obras e instalaciones.

El arrendador se compromete a la instalación de un aparato de aire acondicionado en el plazo de 20 días desde la firma del presente contrato.

El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello 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 de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario.

El arrendatario deberá 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.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del inmueble serán de cargo del arrendatario.

El arrendatario no podrá 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 del arrendatario. Por otra parte, una vez finalizado el arrendamiento, podrá el arrendador, sin cargo alguno de su parte, exigir que el arrendatario reponga el inmueble a su configuración anterior a tales obras.

OCTAVA.- Acceso al inmueble.

El arrendatario se obliga 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.

NOVENA.- Responsabilidad.

El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse en el inmueble, así como a terceras personas o cosas, y sean consecuencia, directa o indirecta, del uso del inmueble por el arrendatario y su familia y/o por las demás personas que, ocasionalmente, pudieran acceder al mismo, eximiendo de toda responsabilidad al arrendador, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios y suministros.

DÉCIMA.- Cesión y subarriendo.

El contrato no se podrá ceder por el arrendatario 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.

DECIMOPRIMERA.- Derecho de adquisición preferente.

Las partes acuerdan que en caso de venta del inmueble arrendado, el arrendatario:

- ☐ renuncia al derecho a la adquisición preferente del inmueble, contemplado en el art. 25 de la L.A.U., obligándose el arrendador a comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa

DECIMOSEGUNDA.- Enajenación de la vivienda arrendada.

En su caso, el adquirente del inmueble objeto del presente contrato quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria.

DECIMOTERCERA.- Comunidad de Propietarios.

El arrendatario se compromete a cumplir lo dispuesto por los Estatutos y normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada, que manifiesta conocer y aceptar, así como las que establezca para un futuro.

DECIMOCUARTA.- Eficiencia energética.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, se pone a disposición del arrendatario en este acto el certificado de eficiencia energética, emitido por técnico competente.

DECIMOQUINTA.- Comunicaciones.

Las partes contratantes señalan a efectos de comunicaciones, notificaciones y requerimientos que hubieran de practicarse como consecuencia de este contrato, los consignados en el encabezamiento de éste, si bien el

ARRENDATARIO podrá, con los mismos efectos y validez, dirigirlos al domicilio profesional del Administrador en caso de existir.

DECIMOSEXTA.- Formalización.

A instancia de cualquiera de las partes este contrato podrá ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad. Los gastos y derechos que se deriven de esta actuación serán de cuenta de la parte que solicite la formalización, repartiéndose a partes iguales si interesara a ambas partes.

DECIMOSEPTIMA.- Legislación –Jurisdicción.

El presente contrato se regirá por la legislación española, y en concreto por lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), en la redacción dada por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, y por lo establecido en este contrato. En defecto de norma o pacto expreso, se regirá por lo previsto en el Código Civil.

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 fueren otros.

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

El Arrendador

El Arrendatario