

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

NÚMERO DE CONTRATO: 1560

DATOS DE LA FINCA

Tipo de finca Vivienda

Localidad: Barcelona (08001)

Dirección: Guardia 19 Piso: 1e Puerta: 9a

DATOS DEL ARRENDADOR

Nombre o Razón Social: FACERAS, S.L. con NIF B63399489 con domicilio en
Passeig de Gràcia 20, 4º 6ª , 08007 Barcelona.

Representante: Laura Balcells Casadevall con NIF 36523873B con domicilio en Passeig
de Gràcia 20, 4º 6ª , 08007 Barcelona.

Título Administrador-apoderada/o

DATOS DEL ARRENDATARIO

Nombre o Razón Social: Iurii Apellidos: Sidorov con Pasaporte Ruso tipo P y núm.:
753304068 con domicilio en BARCELONA, Guardia 19, 1º 9ª, 08001 BARCELONA.

CONDICIONES DEL CONTRATO

Reunidos el/la Sr/a. Laura Balcells Casadevall con NIF 36523873B y el/la Sr/a. Sidorov, Iurii con con Pasaporte Ruso tipo P y núm.: 753304068 cada cual en la condición que consta en los cuadros de datos anteriores, convienen en la firma de este contrato de arrendamiento de la finca descrita por un término de 7 años, por el precio de 10.816,56 Euros anuales, que se pagarán en cuotas mensuales de 901,38 Euros, sometiéndose a los pactos que recogen todas las cláusulas contenidas en la hoja de condiciones anexas en este impreso, firmadas todas ellas por duplicado por los comparecientes.

Barcelona, a 15 de junio de 2023

CONDICIONES ANEXAS AL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Referentes a la vivienda de Guardia 19, 1e 9a, extendido en contrato núm. 1560.

1 Objeto

Es objeto de este arrendamiento la superficie situada dentro de las paredes de la vivienda identificada en la cabecera del contrato y, en su caso, los anexos a la misma que se especifiquen en las presentes condiciones. Quedan expresamente excluidas: las fachadas, las partes laterales de la entrada, el vestíbulo, la escalera, sus rellanos y el terrado.

2 Duración

El plazo de duración del presente contrato es de 7 años, sin perjuicio del derecho del arrendatario a la prórroga del mismo conforme a lo dispuesto en el artículo 9 y 10 de la Ley.

Llegada la fecha de vencimiento del contrato o de su prórroga, el arrendamiento quedará sujeto a tácita reconducción mes a mes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.566 CC, hasta que cualquiera de las partes notifique a la otra su voluntad de resolverlo.

El arrendatario podrá desistir del mismo una vez transcurridos los veinticuatro primeros meses de duración, siempre que preavise al arrendador con una antelación mínima de treinta días. En caso de desistir del contrato durante este periodo inicial, el arrendatario deberá indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a 15 días de renta en vigor por cada mes del contrato que quede por cumplir hasta llegar a los doce meses iniciales del contrato.

En todo caso, el arrendatario está obligado a abonar la totalidad de la mensualidad que esté en curso en el momento en que se haga efectiva la entrega de llaves y la posesión del inmueble, por lo que no podrá prorratear el pago de la renta mensual.

3 Destino

La finca objeto de este contrato se destinará única y exclusivamente a vivienda permanente del arrendatario.

En los supuestos de nulidad, separación judicial o divorcio, el arrendatario/a titular inicial del contrato seguirá respondiendo solidariamente de todas las obligaciones económicas dimanantes del mismo.

El arrendatario no podrá instalar en la vivienda un comercio, una industria, ni siquiera manual, ni una oficina ni un despacho profesional. Especialmente, queda totalmente prohibido que se pueda destinar, total o parcialmente, a uso turístico.

4 Cesión y subarriendo

Queda totalmente prohibido el subarriendo total de la vivienda. Para el subarriendo parcial o la cesión, el arrendatario deberá obtener previamente y por escrito la autorización del arrendador en la que se establecerán las condiciones, que se convengan de mutuo acuerdo. En ningún caso, la vivienda arrendada podrá ser ocupada por un número de personas superior al previsto según la normativa de habitabilidad vigente.

5 Alquiler

a) Independientemente de la renta pactada indicada en el cuerpo principal del contrato, serán a cargo del arrendatario los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios si los tuviere.

De su importe anual resulta que el coste de los gastos y servicios a los que se refiere el apartado anterior, en la fecha de celebración del presente contrato es mensualmente el siguiente:

IBI 30,14 €

Portería/Limpieza 48,48 €

Servicios y Suministros 50,00 €

Dichos gastos se actualizarán anualmente repercutiendo al arrendatario las variaciones que se produzcan y se señalarán en concepto aparte de la renta, pero integrados en el recibo de alquiler. En todo caso, dicha actualización, excepto los tributos, nunca podrá ser en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta.

b) Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas, se acomodará cada año a la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo que le sustituya) aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al período de revisión. Para la aplicación de la primera actualización se tomará como mes de referencia el de la firma del presente contrato y para las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

c) La renta actualizada será exigible al arrendatario 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. En ningún caso, la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

d) La renta, aumentos e incrementos legales y demás conceptos del alquiler los deberá abonar mensualmente el arrendatario, dentro de los siete primeros días en el domicilio del administrador, sin que dicha obligación pueda quedar nunca desvirtuada por cualquier práctica en contra. En caso de efectuarse dicho cobro por domiciliación bancaria, el arrendatario asume el pago de cualquier gasto o canon que por tal gestión o, en caso de devolución, se aplique por dicha entidad.

e) Al amparo del artículo 121-3 del Codi Civil de Catalunya, ambas partes convienen expresamente la prolongación a cinco años del plazo de prescripción para ejercitar pretensiones en reclamación de pago del importe de los alquileres concertados y derivados del presente contrato.

6 Servicios y suministros

Los consumos por servicios y suministros del departamento que dispongan de contadores individuales serán por cuenta y cargo del arrendatario, así como la contratación, los cambios de títulos, la adquisición, la conservación, la reparación o la sustitución de los mismos.

El arrendatario se compromete a mantener el alta de los suministros de los que está dotada la finca, a conservarlos, a cambiar los datos del titular de las pólizas por los suyos y a cambiar la domiciliación bancaria existente por sus datos bancarios en un plazo no superior a quince días y al pago de los recibos que por cuotas o consumos, expidan las respectivas compañías suministradoras, desde esta fecha hasta la restitución de la posesión. El arrendatario autoriza al arrendador a utilizar sus datos personales y bancarios a fin de efectuar el cambio de titularidad y domiciliación de cualquiera de los suministros en caso de no hacerlo por sí mismo.

En el momento en que el arrendatario rescinda el presente contrato de arrendamiento, deberá entregar al arrendador, copia de las facturas de todos los suministros de la vivienda arrendada, y acreditar que se halla al corriente de pago. En caso de que los justificantes no fueran entregados, el arrendador podrá retener el aval bancario y/o la fianza hasta la entrega de las mismas.

7 Obras y conservación

El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación de la vivienda, por haberla visitado con anterioridad a la firma del contrato, declarando recibirla a su entera satisfacción.

Los gastos de pequeñas reparaciones y conservación derivados del uso de sus servicios tales como: cristales, persianas, cerraduras, grifos y desagües de la vivienda e instalaciones de los suministros serán a cargo del arrendatario.

El arrendatario deberá efectuar a su cargo las revisiones del calentador, caldera y aire acondicionado, en su caso, y el resto de electrodomésticos que se encuentren en el interior de la vivienda en el momento del arrendamiento.

Queda prohibido que el arrendatario realice obras en la vivienda sin previo permiso expreso y escrito del arrendador.

La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos 5 años de duración del contrato, le dará derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar el capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras, incrementado en tres puntos, con el límite máximo del 20% de la renta vigente.

8 Fianza

El arrendatario entrega en este acto la suma de 2.060,00 euros en concepto de fianza legal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 36.1 de la LAU.

En ningún caso, la existencia de dicha fianza podrá justificar el retraso en el pago de la renta y demás gastos del alquiler.

El Administrador actual queda facultado para hacer entrega de la fianza recibida a la persona que pueda sucederle en el cargo o al propietario de la finca.

Durante los siete primeros años de duración del contrato la fianza no estará sujeta a actualización. Si el contrato se prorrogara por un plazo superior, se deberá actualizar hasta hacerla equivalente al importe de la renta actualizada vigente en ese momento.

Una vez finalizado el contrato, el arrendador devolverá al arrendatario el importe de la mencionada fianza en el plazo máximo de 30 días, a contar desde la entrega de la posesión de la vivienda, a fin de poder verificar completamente el estado de la misma, y siempre y cuando se encuentre éste al corriente de todas las obligaciones contractuales.

9 Derecho de adquisición preferente

De conformidad a lo previsto en el artículo 25 de la LAU, el arrendatario, en caso de venta de la vivienda arrendada, renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente sobre la misma.

10 Otras obligaciones del arrendatario

El arrendatario se obliga:

- a) A no tener ni manipular en la vivienda materias explosivas, inflamables, incómodas ni insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.
- b) A poner en conocimiento del arrendador en el plazo más breve posible, la necesidad de llevar a cabo las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.
- c) A permitir el acceso a la vivienda al propietario, al Administrador, y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble. A tal fin, conforme a lo dispuesto en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Dret a l'Habitatge, se concierta como calendario de visitas, una visita semestral que podrá realizar el propietario o su administrador para verificar el estado de la vivienda.
- d) A no realizar en la misma actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el edificio, así como tampoco realizar las actividades que los estatutos o la normativa urbanística excluyen o prohíben, de conformidad con lo establecido en el artículo 553-40.1 del Codi Civil de Catalunya.

- e) A respetar lo dispuesto en los estatutos de la comunidad, así como las normas de régimen interior aprobadas por la comunidad, referentes a las relaciones de convivencia y buena vecindad y la utilización de los elementos de uso común e instalaciones, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 553-11 y 553-12 del Codi Civil de Catalunya.
- f) A facilitar al propietario, con efectos 31 de diciembre de cada año, un certificado indicativo de si su edad esta comprendida entre 18 y 30 años y de si sus ingresos son, o no, superiores al IPREM.
- g) A contratar y hacerse cargo del mantenimiento de aquellos aparatos de aire acondicionado/ calefacción de toda la vivienda con un mínimo de una vez al año si la vivienda dispusiera de los mismos, siendo el arrendador quien le indique con qué empresa debe realizarlo.
- h) A tener como máximo un animal doméstico en la vivienda, bajo previa aceptación del arrendador. En caso de que el arrendador lo permita, el arrendatario deberá disponer de un seguro de responsabilidad civil que incluya al animal, así como aceptar el coste de la reparación de cualquier desperfecto causado por el animal. En caso de recibir dos o más quejas de vecinos sobre el animal, el contrato de arrendamiento quedará cancelado.
- i) A una vez finalizado el contrato, entregar la posesión mediante la entrega de todas las llaves de la vivienda, sin dejar en su interior ninguna pertenencia personal, muebles u otros objetos que sean de su propiedad y a devolverla en las mismas condiciones en que la ha recibido, procediéndose por ambas partes a la inspección de la vivienda arrendada. Se valorará en especial en caso de que el arrendatario tenga animales de compañía que hayan podido hacer algún desperfecto durante el periodo arrendado y del que se hará cargo de su reparación el arrendatario.
- j) A contratar a su cargo un seguro de responsabilidad civil por los daños que pudiera ocasionar en el uso de la vivienda durante toda la vigencia del presente contrato y en su caso, sus prórrogas. El arrendatario dispondrá de los primeros 15 días de contrato para presentar la póliza pertinente, en caso contrario, se le contratará un seguro de responsabilidad civil a su nombre.
- k) A no colocar cortinas sin previo consentimiento del arrendador. En caso de que sea de interés del arrendatario instalarlas, será el arrendador quien le indique con qué empresa debe realizarlo.

11 Incumplimientos

- a) Son causas de resolución de este contrato, además de las previstas expresamente en el mismo y las establecidas en el artículo 27 de la LAU, el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes de este contrato.
- b) A los efectos de lo establecido en el Artº 27.4, en caso de falta de pago de la renta el presente contrato se resolverá de pleno derecho, debiendo restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador cuando se den las demás circunstancias legalmente establecidas a tal efecto.

- c) La parte arrendataria reconoce expresamente conocer y comprender que la utilización del inmueble como hospedaje mediante el subarriendo total o parcial del mismo y/o la explotación del mismo como piso turístico constituye, además de una causa de resolución del contrato, una infracción administrativa y municipal de extrema gravedad y generadora de importantes sanciones que pueden llegar a ser repercutidas a la propiedad del inmueble.
- d) El arrendatario se obliga con carácter especial, a abstenerse de efectuar ninguna de las actividades descritas en el apartado c. En caso de incumplimiento de dicha obligación, asumirá íntegra y totalmente la totalidad de las responsabilidades económicas que, por todos los conceptos, la propiedad se vea en la necesidad de asumir como consecuencia de tales actos llevados a cabo por el arrendatario, además de la pérdida absoluta de la fianza depositada, y a abandonar la vivienda en un plazo máximo de una semana a partir del momento en que la propiedad, le requiera como consecuencia de dichos hechos. En caso de no abandonar la vivienda en dicho plazo y sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan para la recuperación de la posesión, se generará una indemnización en favor de la propiedad a razón de DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS (250€) por día adicional a la semana concedida, que el arrendatario permanezca en el inmueble.

12 Domicilio de notificaciones

A los efectos de recibir cualquier notificación en relación con los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, se designa expresamente por las partes como domicilio del arrendador el de su Administrador y como domicilio del arrendatario el de la vivienda arrendada o en la dirección de correo electrónico _____

13 En el supuesto de inscripción del presente contrato en el registro de la propiedad, todos los gastos necesarios para la inscripción y cancelación del mismo serán a cargo del solicitante.

14 Protección de datos

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de Derecho Digitales, los comparecientes quedan informados de que sus datos personales quedarán incorporados y serán tratados en los ficheros titularidad del Administrador, con el fin de poder formalizar el presente contrato, facturar los honorarios y en su caso realizar posteriormente las funciones propias de la actividad de administración de fincas. También quedan informados de la posibilidad de ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición a sus datos de carácter personal, mediante escrito dirigido al Administrador.

El arrendatario faculta expresamente al arrendador y a su administrador a fin de que puedan ceder sus datos de identificación, domicilio, número de teléfono y cuenta bancaria a las compañías suministradoras de agua, gas y electricidad si fuese necesario, o lo considerasen conveniente para la facturación, por parte de las compañías suministradoras, de los consumos de los respectivos servicios.

También podrán facilitar el número de teléfono del arrendatario a los industriales que realicen reparaciones o mantenimientos en el inmueble.

15 Documentación aportada i legislación consultada

De acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ley del Derecho a la Vivienda, el arrendatario declara haber recibido previamente a este acto la información y documentación necesaria.

El presente contrato de arrendamiento ha sido pactado y negociado por las partes de forma expresa, individual, y detallada en todos sus puntos y para que así conste y en prueba de conformidad de cuanto

antecede, las partes lo firman por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el contrato.

El Arrendatario

El Arrendador