

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Madrid a 25 de Mayo de 2017

REUNIDOS

De una parte:

Don **JOSE MARIA SANTAMARIA GARCIA** mayor de edad, con domicilio a efectos de notificación **CALLE SECTOR ISLAS 32 6º B 28760 TRES CANTOS MADRID**, provisto de **D.N.I 50428752-X** actuando como parte Arrendadora.

Y de otra:

Don **FRANCISCO JAVIER SALVADOR GONZALEZ**, Doña **NOELIA MARTINEZ DIAZ**, mayores de edad, con domicilio a efecto de notificación **CALLE VALMOJADO 277 2º B 28047-MADRID** provistos respectivamente de **DNI 06012951S Y 48688602V** , actuando como parte Arrendataria.

INTERVIENEN

Cada uno en su propio nombre y derecho.

Ambas partes, con el carácter en el que respectivamente intervienen, se reconocen la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse y a tal efecto:

EXPONEN

PRIMERO: Que Don **JOSE MARIA SANTAMARIA GARCIA** es propietario en pleno dominio y con libre poder de disposición de la vivienda sita en Madrid, **CALLE VALMOJADO 277 2º B 28047-MADRID** que no se describe con mayor detalle por ser conocida por ambas partes.

SEGUNDO: Que siendo el interés de Don **JOSE MARIA SANTAMARIA GARCIA** proceder al arrendamiento de la citada finca, para uso de vivienda, conviniendo a Don **FRANCISCO JAVIER SALVADOR GONZALEZ** Doña **NOELIA MARTINEZ DIAZ**, su ocupación en el indicado concepto de arrendatarios, es por lo que puestos previamente de acuerdo han decidido suscribir el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DE VIVIENDA**, que llevan a efecto con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto del contrato:

- 1.1- Constituye el objeto del presente contrato de arrendamiento la vivienda a que se hace referencia en el exponiendo primero, y conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, reformada por Ley 4/2013 de 4 de junio, y se registrá por lo dispuesto en la misma, y por lo pactado en este documento.
- 1.2- La vivienda será destinada exclusivamente a vivienda habitual de los arrendatarios, sin que pueda destinarla a comercio, industria ni oficina y será utilizada conforme a las normas estatutarias que rigen la comunidad de propietarios. El arrendatario observará en todo momento los usos de buena vecindad y de policía urbana debiendo abstenerse de causar molestias a los vecinos.

SEGUNDA.- Duración:

2.1- La duración de este contrato será de **UN AÑO** a contar desde la fecha **25 DE MAYO DE 2017**, aunque con la facultad del arrendatario para su renovación anual hasta un plazo máximo de **TRES AÑOS** que establece la Ley. Dicha renovación no tendrá lugar si el arrendatario hace constar su renuncia por escrito con treinta días de antelación del plazo pactado o cualquiera de sus prorrogas legales.

2.2- Llegado el plazo máximo de tres años, sin renuncia del arrendador o arrendatario, la prorroga será por **UN AÑO**, con la facultad de renuncia anual del arrendador.

2.3- Las partes contratantes pactan expresamente que se entiende realizada la entrega de la vivienda arrendada en este mismo acto, mediante la entrega de llaves, tomando posesión de ella el arrendatario a su entera conformidad.

2.4- Se establece de forma expresa que el contrato, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, no será prorrogado en la anualidad siguiente si el arrendador o familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge, necesitan para sí la vivienda. Esta circunstancia deberá comunicarse al arrendatario, como mínimo, con **DOS MESES** de antelación.

2.5- Transcurridos seis meses de duración del contrato, el arrendatario podrá desistir del mismo en los términos del artículo 11 de la LAU 29/94 reformada por Ley 4/2013, avisando con treinta días de antelación.

TERCERA.- Renta y actualización:

3.1- El importe de la renta a satisfacer por el arrendatario se fija en la cantidad de **SIETE MIL OCHOCIENTOS EUROS 7.800€** pagaderos en doce plazos mensuales de **SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS 650€**, haciendo entrega en este acto de la primera mensualidad correspondiente al mes de **JUNIO DE 2017, SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS 650 €** sirviendo el presente documento como la más eficaz carta de pago. El periodo desde el día 25 de Mayo de 2017 hasta el 31 de Mayo de 2017, es por cortesía del propietario para realizar la mudanza y acondicionar la vivienda.

3.2- El pago de las siguientes rentas se efectuará dentro de los **SIETE** primeros días de cada mes mediante ingreso o transferencia bancaria que el arrendatario tendrá que emitir a la cuenta bancaria del arrendador, dicha cuenta se detalla a continuación.

ENTIDAD ING ES69 1465 01 00962038965024

3.3- En caso que el presente contrato sea prorrogado por las partes contratantes, la renta estipulada en la cláusula anterior será de aplicación durante la primera anualidad de duración del contrato, para las sucesivas anualidades la renta tendrá se actualizará conforme al I.P.C. (apartado vivienda de alquiler) de acuerdo con los índices que apruebe el I.N.E. u organismo que lo sustituya y que en lo sucesivo pueda determinar estos índices, y siempre que la fecha en que a partir de la firma del contrato se cumpla cada año de vigencia del mismo.

La falta de pago de las mensualidades dará derecho a la parte arrendadora a resolver el presente contrato.

CUARTA.- Gastos:

4.1- Serán de cuenta del arrendador los gastos de comunidad del inmueble y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la vivienda objeto de este contrato.

4.2- Los gastos por servicios de los que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores, tales como electricidad, agua, gas, teléfono, etc. serán por cuenta exclusiva del arrendatario. También será de cuenta del arrendatario el importe de recogidas de basura si volviera a entrar en vigor.

QUINTA.- Conservación de la vivienda:

5.1- El arrendatario recibe la vivienda objeto de este contrato en perfecto estado de conservación, debiendo devolverla en el mismo estado que la reciben, salvo el deterioro del uso normal. Igualmente dispone de un plazo de cuarenta y cinco días para comprobar que todo está en correcto estado, debiendo comunicar fehacientemente las posibles deficiencias encontradas.

5.2- A tal fin el arrendador queda obligado a mantener la vivienda y sus instalaciones o servicios en estado de habitabilidad para servir al uso convenido, con lo que tales gastos serán de su cuenta.

5.3- La parte arrendataria se compromete a notificar en 24 horas a la parte arrendadora cualquier incidencia o reparación en la vivienda y si fuese necesario a permitir el paso a la vivienda a los técnicos para proceder a su subsanación.

5.4- Por su parte, las reparaciones que sean necesarias para el uso ordinario y que tengan la consideración de "pequeñas reparaciones" serán de exclusiva cuenta de los arrendatarios (artículos nº 21, 22, 23 ,24 y 26 de la L.A.U.).

5.5- Igualmente las que sean consecuencia del daño doloso o mal uso de la vivienda serán por cuenta de los arrendatarios.

5.6- El arrendatario no podrá tener cualquier tipo de animal doméstico en la vivienda sin el conocimiento expreso del arrendador y su correspondiente autorización por escrito. El arrendador autoriza al arrendatario a tener la mascota que tiene en este momento, haciéndose cargo de cualquier desperfecto que pudiera ocasionar dicha mascota en la vivienda. El arrendatario no podrá tener cualquier otro tipo de animal doméstico o mascota en la vivienda sin el conocimiento expreso del arrendador y su correspondiente autorización por escrito

SEXTA.- Obras, cesión y subarriendo:

6.1- Se prohíbe el arrendamiento y la realización de obras de ninguna clase sin previo y expreso permiso por escrito del arrendador. Si con este permiso se realizaran las obras, éstas quedarán en beneficio de la propiedad sin derecho a indemnización o reclamación a favor del arrendador.

6.2- Se prohíbe la cesión o subarriendo total o parcial del piso objeto del presente contrato de arrendamiento salvo que medie autorización escrita del arrendador, (artículo nº 8 de la L.A.U.).

SEPTIMA.- Fianza:

7.1- El arrendatario hacen entrega en este acto de **SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS 650€**, importe de una mensualidad de renta en concepto de fianza, sirviendo el presente documento como la más eficaz carta de pago. La fianza deberá ser depositada legalmente por el arrendador.

7.2- La fianza no estará sujeta a actualización durante los tres primeros años de duración del contrato. Transcurrido el referido plazo lo acordado sobre revisión de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza

7.3- En ningún caso la existencia de fianza será pretexto para incumplir o suspender el pago de rentas.

7.4- La devolución de la fianza sólo tendrá lugar cuando el arrendatario acredite estar al corriente de rentas y pagos de agua, luz, gas, teléfono, etc. o cualquier otro concepto que le sea imputable, así como una vez comprobado el estado de la vivienda e instalaciones, la misma será devuelta al arrendatario si se cumplen todos los supuestos en un plazo máximo de treinta días.

OCTAVA.- Certificado Eficiencia Energética:

8.1- A tenor del R.D. 235/2013 de 5 de abril, el arrendador hace entrega en este acto de una copia al arrendatario del certificado de eficiencia energética.

NOVENA.-:

El incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones contraídas en el presente contrato así como las previstas en la legislación arrendataria vigente, dará derecho a la otra parte a optar por exigir su cumplimiento, reclamar la indemnización, sin perjuicio de que subsista la obligación de cumplir o por instar la resolución del contrato.

En caso de incumplimiento serán de cargo del arrendatario todos los gastos y costas judiciales y extrajudiciales que origine su incumplimiento, incluso honorarios de Letrado y Procurador aunque la intervención de estos no fuere preceptiva.

En todo lo no previsto en las cláusulas que anteceden, será de aplicación la Ley vigente de Arrendamientos Urbanos de 24 de Noviembre de 1994 reformada por Ley 4/2013 de 4 de junio.

Las partes, para cualquier controversia, discrepancia, aplicación o interpretación del presente contrato, se someten a los juzgados y tribunales de la ciudad de Madrid, renunciando a su propio fuero.

A efectos de notificaciones y comunicaciones las partes designan los domicilios que constan en el presente contrato, pudiéndose enviar cualquier notificación o comunicación, de manera indistinta a cualquiera de ellos. En el supuesto de que alguna de las partes contratantes cambie de domicilio a efectos de notificaciones, deberá comunicárselo fehacientemente a la otra. Ambas partes aceptan que cualquier notificación o comunicación se considerará recibida tanto si ha sido entregada al destinatario como si ha sido intentada su entrega en el domicilio designado en el contrato.

En este supuesto, se entenderá intentada la entrega cuando, al menos, consten dos avisos de entrega de la empresa estatal Correos y Telégrafos S.A. o de un Organismo o empresa similar en alguno de los domicilios designados en el contrato, que en el caso del arrendatario será el domicilio arrendado.

Los arrendatarios aceptan igualmente que en el supuesto de que no se encontraren los arrendatarios en el domicilio arrendado, podrá efectuarse la entrega a cualquier arrendatario advirtiéndole a éste que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso si sabe su paradero.

En el supuesto de que no se encontraren los arrendatarios en el domicilio arrendado, podrá efectuarse la entrega a cualquier familiar mayor de 14 años que se encuentre en ese lugar, o al conserje, advirtiéndole a éste que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso si sabe su paradero.

Y en prueba de conformidad las partes firman el presente contrato por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha expresados en su encabezamiento.

Fdo.: El Arrendador:

Fdo.: Los Arrendatarios

Don JOSE MARIA SANTAMARIA GARCIA

Don FRANCISCO JAVIER SALVADOR GONZALEZ

Doña NOELIA MARTINEZ DIAZ

ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

24705/2017 INVENTARIO DE VIVIENDA CALLE VALMOJADO 277 2º B 28047-MADRID

- HALL Y PASILLO

Espejo , cuadro motivo flores

- COCINA

Caldera Gas Natural Junkers, Frigorífico Indesit, Lavavajillas Whirlpool, Vitrocerámica Teka, Horno Teka, Campana extractora Teka, Microondas Teka, Lavadora Whirlpool, Muebles de cocina cajoneras, Encimera con fregadero, Mueble panel Armario cocina. Lámpara de techo

- SALÓN

Mueble Mural completo, mesa baja madera, mesa de salón y 4 sillas, sofá 2 plazas, estantería de madera, TV TCL 20" con mando a distancia, cuadro pared rectangular, lámpara

-DORMITORIO 1

Cama con colchón, Estantería de madera de pared, 2 mesillas de noche con cabecero, Armario 3 puertas con espejo, lámpara,

-DORMITORIO 2

Cajonera sencillo con mueble, 1 cajonera doble, Sofá, Vitrina 2 puertas cristal, lámpara techo

- TERRAZA

Armario blanco, Armario madera color

-BAÑO

Baño completo con plato de ducha, armario con espejo y lámpara de techo

ARRENDADOR



ARRENDATARIO

