

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

En Martorell a 24 de septiembre de 2021

REUNIDOS

De una parte: **Don FRANCISCO BAUTISTA CAMPOY y Doña MIREIA HERNANZ DEL PUERTO**, mayores de edad, casados, con domicilio en Martorell (08760-Barcelona) calle Bernat Sellés nº 19 y provistos de D.N.I. números 38 441 328-W y 46 753 955-S respectivamente, quienes actúan y se denominan de ahora en adelante como **PARTE ARRENDADORA y o ARRENDADOR**. Teléfonos de contactos números 699 46 80 43 y 659 41 94 01.

Y de otra parte: **Don JUAN CALIXTO RICO SAMARIEGO y Doña ELENA LLOPART PEREA** provistos de DNI 28966273G y DNI 47571628S respectivamente, con domicilio de ahora en adelante en Martorell (08760-Barcelona), en Calle Sant Antón María Claret 2 3º 1ª; que actúa y se denomina como **PARTE ARRENDATARIA**. Teléfono de contacto 660 65 71 19 (Elena) y 685558225 (Juan).

Todas las partes, con carácter y representación en el que respectivamente intervienen, se reconocen la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse, y para ello

EXPONEN

I.- Que **Don FRANCISCO BAUTISTA CAMPOY y Doña MIREIA HERNANZ DEL PUERTO**, son propietarios en pleno dominio y con libre poder de disposición de las siguientes fincas:

URBANA; NÚMERO TRECE: PLANTA CUARTA, PUERTA PRIMERA, hoy conocido como calle Sant Antoni Maria Claret, número 2, 3º 1ª, del grupo denominado "Bons Aires", en el término municipal de Martorell. Tiene una superficie construida de unos cincuenta y seis metros cuadrados. Se compone de recibidor, comedor-estar, cocina, aseo, tres dormitorios y galería-lavadero. **LINDA:** al frente, con caja escalera y vuelo paso peatonal; por la derecha entrando, con la vivienda segunda de la misma planta; por la izquierda entrando, con vuelo zona ajardinada y paso peatonal; y al fondo, con vuelo zona ajardinada.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN. - Su cuota de participación es de 4,991 por ciento

INSCRIPCIÓN. - Inscrita en el Registro de la Propiedad número UNO de Martorell, al tomo 2.139, libro 145 de Martorell, folio 220, finca registral número 10.631

REFERENCIA CATASTRAL. - 9924206 DF0992S 0013 MP

CÉDULA DE HABITABILIDAD. - CHB 0154909001

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA. - registro 5SXTTHK6P Clase "D" "E"

II.- Que siendo del interés de la **Parte Arrendadora**, proceder al arrendamiento de las citadas vivienda y plaza de aparcamiento (en adelante las Fincas), y conviniendo a la **Parte Arrendataria**, su ocupación en el indicado concepto, es por lo que, puestos previamente de acuerdo, han decidido suscribir el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL**, que llevan a efecto con arreglo a las siguientes

Parte Arrendadora Francisco Bautista Campoy y Mireia Hernanz del Puerto	Parte Arrendataria Juan Calixto Rico Samariego y Elena Llopard Perea
--	---

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO Y DESTINO DEL CONTRATO

1.1. Constituye el objeto del presente contrato, el arrendamiento de la finca urbana descrita en el expositivo I.

1.2. La parte arrendataria ha visitado la vivienda y reconoce recibirla a su entera conformidad, y se obliga a conservarla en perfecto estado de uso para el que se otorga este contrato de arrendamiento.

1.3. La parte arrendataria destinará única y exclusivamente la finca arrendada a cubrir las necesidades de vivienda habitual, no pudiendo destinarla a usos distintos sin consentimiento expreso y por escrito de la parte arrendadora.

1.4. De ser la finca donde está ubicada la vivienda objeto de este contrato de las que se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal, la parte arrendataria acepta desde este momento las decisiones de la Junta de Propietarios sin que nada pueda reclamar a la parte arrendadora.

1.5. La parte arrendataria bajo ningún concepto podrá tener materias inflamables, explosivas o corrosivas, ni desarrollar en la vivienda, ninguna clase de industria ni de actividades inmorales, incómodas o insalubres que puedan causar molestias a los demás ocupantes de la finca.

1.6. Queda obligado a la parte arrendataria a observar y conservar los usos de buena vecindad y al adecuado mantenimiento establecido por la Comunidad de Vecinos, debiendo abstenerse de causar molestias a los vecinos o perjudicar sus inmuebles, tener animales en la vivienda objeto de este arrendamiento, así como poner en funcionamiento aparatos de música en horas que alteren el sosiego de la vecindad.

1.7. La parte arrendataria se hace responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del uso y utilización de la vivienda, motivadas por omisión, negligencia o mal uso de los ocupantes de la vivienda y sus instalaciones. Para ello, la parte arrendataria queda obligada a contratar un seguro de tipo multi-riesgo con cobertura suficiente durante el periodo de vigencia del contrato.

1.8. La vivienda se entrega a satisfacción de la parte arrendataria, quien la recibe en este acto y se compromete a cuidarla y mantenerla. Serán a cuenta de la parte arrendadora las reparaciones de cualquier tipo, ordinarias o extraordinarias, que se precisen durante los 10 primeros días de vigencia del contrato, cuyas reparaciones se realizarán a la mayor brevedad posible, salvo que el desperfecto a reparar se deba al mal uso o negligencia de la parte arrendataria o sus dependientes.

1.9. Queda expresamente prohibido tener animales de compañía en la vivienda. El incumplimiento de esta cláusula dará lugar a la resolución del contrato por parte del arrendador por incumplimiento de este pacto.

1.10. Se hace constar expresamente que la vivienda se entrega recién pintada y totalmente limpia, y que de igual forma la parte arrendataria deberá entregarla a la arrendadora a la finalización del presente contrato de arrendamiento. El incumplimiento de lo aquí pactado, dará lugar a que la parte arrendadora repercuta a la parte arrendataria el coste por dichos servicios de pintura y limpieza sobre el inmueble.

1.11. El presente alquiler está sujeto a la titularidad de los arrendatarios con los que hoy se formaliza el presente contrato de alquiler.

En el caso de cambio de titularidad de alguno de los dos arrendatarios sería causa de resolución de contrato.

SEGUNDA. - DURACIÓN DEL ARRIENDO

2.1. El presente contrato tiene una duración de un año prorrogable.

Parte Arrendadora Francisco Bautista Campoy y Mireia Hernanz del Puerto	Parte Arrendataria Juan Calixto Rico Samariego y Elena Llopert Perea
--	---

2.2. Llegado el día del vencimiento, el contrato se prorrogará automáticamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance la duración mínima de 5 años, salvo que la parte arrendataria manifieste a la parte arrendadora con al menos 60 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen establecido en el presente contrato.

2.3. A tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Fomento del Mercado del Alquiler 4/2013, la parte arrendataria podrá desistir del contrato, una vez que hayan transcurrido al menos doce meses de arrendamiento y siempre que lo comunique a la parte arrendadora con un mínimo de 60 días de antelación.

Si no existe el preaviso indicado de la parte arrendataria, la parte arrendadora podrá hacer suya una mensualidad de la fianza arrendaticia en concepto de penalización, por incumpliendo del plazo de preaviso.

El incumplimiento de la duración del contrato también dará lugar a una penalización equivalente a una mensualidad de la renta en vigor a favor de la parte arrendadora.

2.4. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, la parte arrendadora comunica a la parte arrendataria que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinárla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su conyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio, o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse a la parte arrendataria al menos con **cuatro meses** de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y la parte arrendataria estará obligada a entregar la finca arrendada en dicho plazo.

2.5. Transcurridos cinco años de contrato, si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación 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 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.

2.6. Una vez concluida la prórroga de tres años, el arrendamiento entrará en tácita reconducción de mes a mes hasta que cualquiera de las partes notifique a la otra su voluntad de darlo por resuelto.

2.7. A la finalización del arriendo, sea cual sea la causa que produzca la misma, (resolución, rescisión o extinción), la parte arrendataria deberá dejar la vivienda libre de cargas, obligaciones y deudas de cualquier tipo, a plena satisfacción de la parte arrendadora, en el mismo estado de conservación en el que hoy es entregado.

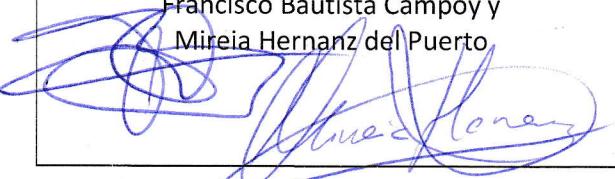
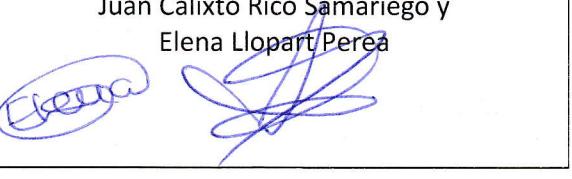
2.8. La fecha valor del presente contrato es la del día de hoy, y coincide con la entrega de llaves que se realiza en este mismo acto, mediante la firma del presente contrato.

2.9. Se hace entrega de tres juegos de llaves.

TERCERA. - RENTA: CANTIDADES, ACTUALIZACIONES E IMPAGOS

3.1.- Ambas partes pactan que el recibo del alquiler, será abonado por el arrendatario, por mensualidades anticipadas y dentro de los cinco primeros días de cada mes y durante toda la vigencia del arriendo o de cualquiera de su prórrogas, mediante ingreso de la cantidad total de **SEISCIENTOS TREINTA EUROS (630,- €)**, Correspondiendo la cantidad de **583,50-€ correspondientes al índice de referencia** más **8€** de la cuota de la **tasa municipal de basuras**, **30€** de la **cuota de la comunidad**, **8,5€** del **IBI**. en la siguiente cuenta designada por el arrendador. Según **LEY 11/2020, de 18 de septiembre**.

Entidad. – BBVA IBAN nº ES25 - 0182 - 4388 - 1902 - 0800 - 1251

Parte Arrendadora	Parte Arrendataria
Francisco Bautista Campoy y Mireia Hernanz del Puerto 	Juan Calixto Rico Samaniego y Elena Llopis Perea 

3.2. El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, debiendo la parte arrendataria desalojar la vivienda y entregarla inmediatamente al arrendador. Teniendo en cuenta que, de no ser así, serán de cuenta de la parte arrendataria los gastos y honorarios de Procurador y Abogado, que se originen al tener que iniciar una demanda.

3.3.- Expresamente se acuerda que la renta adeudada y no satisfecha, generará un interés de demora anual equivalente al interés legal del dinero más dos puntos. Todos los gastos derivados de una reclamación judicial o extrajudicial por incumplimiento serán por cuenta de la parte deudora.

3.4.- La parte arrendataria para en este acto la parte proporcional del mes de septiembre desde el día de hoy, **CIENTO VEINTI SEIS EUROS (126,00€).**

CUARTA. - ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

4.1. La renta se actualizará anualmente mediante el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo (I.P.C.) que publique provisionalmente el Instituto Nacional de Estadística (u organismo que lo sustituya), tomando como referencia periodos interanuales de septiembre a septiembre. La base sobre la que se efectuará la citada revisión será la renta que se pague el mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión.

4.2. La renta revisada será exigible a partir del primer mes que siga a los 30 días naturales de pre-aviso con los que la parte arrendadora comunique por escrito las cifras de la revisión, expresando el porcentaje de revisión o actualización aplicado y acompañando, cuando la parte arrendataria lo exija, certificación sobre el referido índice del Instituto Nacional de Estadística ó Boletín Oficial en el que se haya publicado.

4.3. Dado el retraso con el que habitualmente se conocen los índices del IPC, la actualización procedente se retrotraerá al mes del contrato, teniendo derecho la parte arrendadora a girar un recibo de regularización por el aumento de renta no cobrado en los meses inmediatamente anteriores.

QUINTA. - OBRAS, MANTENIMIENTO y CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA

5.1. La parte arrendataria no podrá realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2 de la L.A.O., o que provoquen una disminución de la seguridad o estabilidad de la misma. En todo caso, y siempre por escrito, cualquier obra que corresponda a una mejora, deberá ser consultada y aceptada por la propiedad, antes de iniciarse y las obras autorizadas, quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reintegro.

5.2. La L.A.U. dispone que el propietario está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias, sin derecho a elevar la renta, para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad. Esto incluye la reparación y sustitución de cualquier tipo de desagües, el mantenimiento y conservación del inmueble, suelos y paredes. Mantenimiento y solución de problemas en la instalación eléctrica y calefacción. Sustitución y reparación del termo o la caldera. Todo ello siempre que la avería no se deba a un mal uso, en caso de un mal uso o negligencia por parte de la parte arrendataria será a cargo y cuenta de este último.

5.3. En cuando a la parte arrendataria, deberá hacerse cargo de todos los gastos de pequeñas reparaciones y conservación derivadas del uso de sus servicios como por ejemplo: rotura de persianas, lámparas, averías en grifos, cisternas, cambiar bombillas, tapar los agujeros de las paredes ocasionados por cuadros, reparación de manijas de las puertas, daños a la instalación eléctrica derivadas de un mal uso. La parte arrendataria puede realizar reparaciones urgentes para evitar daños más graves y exigir el importe de la reparación a la parte arrendadora después, pero en este caso está obligado a comunicarlo de forma previa.

5.4. La parte arrendataria, tiene la obligación de avisar a la parte arrendadora sobre la necesidad de reparaciones, facilitando la verificación directa en el plazo más breve posible.

5.5. Queda prohibido que la parte arrendataria haga agujeros en las paredes alicatadas de baños y cocina.

Parte Arrendadora	Parte Arrendataria
Francisco Bautista Campoy y Mireia Hernanz del Puerto	Juan Calixto Rico Samaniego y Elena Llopis Perea

SEXTA. - CESIÓN Y SUBARRIENDO

6.1. Con renuncia expresa del artículo 32 de la L.A.U. de 1994, ambas partes pactan que no podrá darse la cesión o subarriendo, por parte de la parte arrendataria, del presente contrato, ni ser utilizada la vivienda, para más personas que las que correspondan al conjunto familiar directo de la parte arrendataria.

6.2. En caso que este hecho se produzca, será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo a cuenta de la parte arrendataria los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado.

SÉPTIMA. - LICENCIAS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS

7.1. Los suministros de agua y luz, se encuentran en estos momentos dados de alta y al corriente de pago, a partir de hoy, serán a cargo de la parte arrendataria.

7.2. Una vez finalizado el presente contrato, los contadores quedarán nuevamente a favor de la parte arrendadora, que procederá al cambio de nombre inmediatamente, es por ello que, la parte arrendataria no podrá dar de baja ningún suministro bajo ningún concepto al finalizar el arrendamiento.

De no ser así, todos los gastos incurridos hasta el alta de los mismos serán a cargo y cuenta de la parte arrendataria.

Lecturas:

Luz: (1) 16702 (2) 1407 (3) 794kWh / Agua: 339m³

587 m²

OCTAVA. - FIANZA

8.1. La parte arrendataria hizo entrega a la parte arrendadora el día 17 de septiembre, mediante transferencia bancaria la cantidad de **SEISCIENTOS TREINTA EUROS (630,00€)**, en concepto de **FIANZA** legal arrendaticia que será depositada en el INCASOL. Sirve el presente documento como carta de pago.

8.2. La parte arrendataria hace entrega a la parte arrendadora en este mismo acto, a la formalización del presente contrato, en mediante transferencia bancaria la cantidad de **SEISCIENTOS TREINTA (630,00€)**, en concepto de **DEPÓSITO**, que quedará en posesión de la parte arrendadora, hasta la finalización del contrato. Sirve el presente documento como carta de pago.

8.3. La cantidad de fianza y depósito entregada en este acto se considera depositada para cubrir los posibles deterioros que pudiese sufrir la vivienda durante la vigencia del contrato, así como para hacer frente a los saldos que pudiesen quedar pendientes en cuanto a consumos y suministros a la finalización del contrato, por ello, bajo ningún concepto la Fianza serviría como pretexto para no satisfacer alguna mensualidad de Renta.

8.4. Por todo ello la fianza arrendaticia y el depósito será devuelta por la parte arrendadora a la parte arrendataria con máximo un mes de plazo de posterioridad a la extinción del contrato, tal como estipula la L.A.U en su artículo 36.4., previa comprobación de todo lo anterior y liquidación económica si fuese necesario.

NOVENA. - IMPUESTOS Y GASTOS

9.1. La parte arrendadora asumirá el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y cuota de Comunidad de Propietarios, durante todo el periodo de vigencia del contrato.

9.2. Serán de cargo de la parte arrendataria la Tasa de Basuras.

Parte Arrendadora	Parte Arrendataria
Francisco Bautista Campoy y Mireia Hernanz del Puerto	Juan Calixto Rico Samaniego y Elena Llopert Perea

DECIMA. - NORMA SUPLETORIA

10.1. En todo lo no previsto en las cláusulas que anteceden, será de aplicación con carácter supletorio la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre de 1994.

DECIMOPRIMERA. - DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES

11.1. Se pacta que el domicilio para cualquier notificación relacionada con el presente contrato será:

.- El correspondiente a la vivienda arrendada, en cuanto a la parte arrendataria, o mediante notificación por email a la siguiente dirección de correo electrónico: mireiahernanz@hotmail.com f.bautista@hotmail.es

.- El correspondiente al domicilio de la parte arrendadora, o mediante notificación por email a la siguiente dirección de correo electrónico: elenallop21@gmail.com, ricosamaniegojyancalixto@gmail.com

DÉCIMOSEGUNDA. - VISITAS

12.1.- El Arrendatario se obliga a permitir el acceso a la vivienda al Arrendador, propietario, administrador y/o a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, tanto para comprobar el estado de la vivienda, como para ver el exacto cumplimiento del contrato o para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble, siempre que el arrendador lo comunique al arrendatario con un mínimo de 24 horas, salvo que se tratase de una urgencia.

DECIMOTERCERA. - LITIGIOS

13.1. Para cualquier litigio o controversia que se produzca a raíz del presente contrato, ambas partes acuerdan someterse a los juzgados de Martorell y/o Barcelona, por ser los correspondientes al lugar en que se ubica la finca.

Así lo acuerdan y, en prueba de conformidad, firman las partes el presente contrato, extendido en cinco (5) folios de papel común a una sola cara, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha detallados en el encabezamiento

<p>Parte Arrendadora Francisco Bautista Campoy y Mireia Hernanz del Puerto</p> 	<p>Parte Arrendataria Juan Calixto Rico Samaniego y Elena Llopart Pérez</p> 
---	---