

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Alicante , 26 de marzo 2024

REUNIDOS

De una parte,

Don **ALVARO BAEZA GINER** mayor de edad , de nacionalidad (ESPAÑA) con DNI 79105658X con domicilio a estos efectos en Calle Alcalde Vicente Gomis Ramos Urbanización 5 torres, 4º torre , 4º piso, 4º puerta , CP 03560, el Campello Alicante con teléfono 722487654.

Se establece la siguiente dirección de correo electrónico de esta parte a efecto de notificaciones:
carmenbelenpina@gmail.com;

y de otra,

Doña: **KATERYNA RADO** mayor de edad , y titular del Pasaporte 6A900094 de nacionalidad (UCRANIA) y Doña: **NANA KOSTIUCHENKO** mayor de edad, y titular del pasaporte FV863981de nacionalidad (UCRANIA) (anexaremos los documentos de identidad españoles (NIE) cuanto estén gestionados), con domicilio a estos efectos en calle San Pedro 17 P 01 el Campello con teléfonos: 692560015 con correo electrónico: gurchiani85@gmail.com

INTERVIENEN ALVARO BAEZA GINER en su propio nombre y derecho, como la parte “**Arrendadora**”.

y de otra,

KATERYNA RADIO y NANA KOSTIUCHENKO en su propio nombre y derecho, como la parte “**Arrendataria**”.

Y así, reconociéndose ambas partes (en adelante, conjuntamente, las “**Partes**”), en la calidad en que intervienen, la capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento de vivienda (en adelante, el “**Contrato**”), a tal efecto

EXPONER

- I. Que la parte Arrendadora es propietaria en pleno dominio de la vivienda sita en Calle San Pedro N.º 17 P 1 CP 03560 en Campello Alicante cuya superficie y composición, así como demás características, son perfectamente conocidas por los intervenientes .
- II. Que el Inmueble se encuentra en el momento de la entrega de llaves libres de ocupantes.
- III. Que el Inmueble contiene el mobiliario que se indica en el inventario que, debidamente firmado por las Partes, se une como Anexo III a este Contrato.
- IV. Que la parte Arrendadora manifiesta expresamente que el Inmueble cumple con todos los requisitos y condiciones necesarios para ser destinado a satisfacer las necesidades permanentes de vivienda de la parte Arrendataria.
- V. Que interesando a la parte Arrendataria tomar en arrendamiento el Inmueble, y estando la parte Arrendadora interesada en arrendarlo , ésta lo ofrece y aquella lo acepta, y ambas partes convienen en celebrar el presente Contrato con sujeción a los siguientes

PACTOS Y CONDICIONES

PRIMERO. Objeto y destino.

- 1.1. Por medio del presente Contrato, la parte Arrendadora arrienda a la parte Arrendataria el Inmueble, quien lo acepta en las condiciones pactadas en este documento .
- 1.2. El Inmueble se arrienda como cuerpo cierto, por lo que la posible discrepancia entre la superficie real y la que se hubiera establecido en este Contrato no afectará en más o en menos a la renta fijada en este documento.
- 1.3. La parte Arrendataria se obliga a utilizar el Inmueble arrendador como vivienda habitual propia y de su familia, en su caso, no pudiéndose variar dicho uso sin consentimiento escrito de la parte Arrendataria.
- 1.4. El Inmueble se pone a disposición de la parte Arrendataria, haciéndose entrega por la parte Arrendadora de [DOS] juegos de llaves de la vivienda.
- 1.5. La parte Arrendataria manifiesta conocer el estado de la vivienda y recibirla en un estado adecuado, limpio tanto la vivienda como tal y sus exteriores al fin al que se destina y se compromete a devolverlo en el mismo estado en el que se recibe a la conclusión de la relación contractual, debiendo dejarlo libre, vacuo [(a excepción del inventario). del mobiliario)]¹, y expedito a la entera disposición de la parte Arrendadora.
- 1.6. Se dan 5 días hábiles desde el inicio del contrato de la vivienda para ejecutar el seguro de responsabilidad civil y de contenido(aportar recibo de pago y condiciones), bajo acuerdo entre ambas partes los inquilinos se harán cargo del coste del seguro de impagos de la vivienda el cual debe ser abonado en el momento de la firma.**

1.7. Quedan prohibidas todas las actividades y comportamientos que resulten molestos, ruidosos, insalubres, nocivos o peligrosos, observando las normas previstas por las ordenanzas municipales y normas de comunidad.

1.8. La parte arrendataria se compromete en comunicar a la parte arrendadora, en el plazo máximo de quince (15) días cualquier variación que se produzca que afecte a la vivienda y sobre la incorporación a la vivienda de nuevos habitantes ya sean descendientes, ascendientes a su cargo y otros.

1.9. **"RECONOCIMIENTO DE NO VULNERABILIDAD.** - *El Arrendatario, manifiesta, conforme a la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el Derecho a la Vivienda su interés en tomar en arrendamiento el citado Inmueble descrito en el Expositivo 1º, para su uso propio (y, en su caso, especifica el de su familia) como vivienda habitual y permanente.*

Asimismo, el Inquilino reconoce no encontrarse ni el, ni su unidad familiar, en la actualidad, en situación de vulnerabilidad social y en su caso no autoriza al Arrendador, que es propietario de la vivienda y no Gran Tenedor conforme a esta Ley, a dirigirse a la Administración a informarse sobre su vulnerabilidad.

El Arrendador es autorizado en el presente contrato por el arrendatario a usar los documentos que acrediten la no vulnerabilidad ante la Administración que corresponda, a utilizar los medios legales al efecto para determinar esta circunstancia, en caso de incumplimiento del contrato y tener que iniciar un procedimiento de desahucio".

1.9. "RESERVA DE ACCIONES PENALES. - *En el supuesto de que la parte arrendataria, incumpliera su deber de abono de la renta en los periodos inmediatamente posteriores a la firma del presente contrato, y siempre dentro de la primera anualidad, el arrendador se reserva el ejercicio de las acciones penales que correspondan por la comisión de un delito de estafa".*

SEGUNA. Plazo de duración mínima del Contrato.

2.1. El arrendamiento tiene una duración inicial de DOCE MESES ([12 meses])
OBLIGATORIO CUMPLIMENTO . A partir del día 20 de Abril del 2024.

2.2. Llegado el día del vencimiento del Contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales, hasta que el arrendamiento alcance una DURACIÓN MÍNIMA DE [CINCO (5) AÑOS], salvo que la parte Arrendataria manifieste a la parte Arrendadora, con treinta

(30) días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del Contrato, o de cualquiera de las prórrogas anuales, su voluntad de no renovarlo.

- 2.3. La parte Arrendataria hará la entrega de las llaves del inmueble en la fecha de finalización del contrato o de la correspondiente prórroga. [De realizar la entrega más tarde, el arrendatario abonará al arrendador el doble de la renta diaria existente al momento de la finalización del Contrato o prórroga por cada día de retraso en la puesta a disposición de las llaves del Inmueble, en concepto de cláusula penal , además de todos los gastos directos e indirectos que dicho retraso genere de cara a la recuperación del Inmueble.]

TERCERA. Prórroga obligatoria.

- 3.1. Alcanzado el [quinto (5º) año] de duración, el Contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales, hasta un máximo de tres (3) años más, si ninguna de las Partes hubiera notificado a la otra su voluntad de no renovarlo dentro de los siguientes plazos:
 - a) Si fuere el arrendador quien manifieste dicha voluntad, deberá notificarlo al arrendatario al menos cuatro (4) meses antes de que el Contrato cumpla su duración.
 - b) Si es el arrendatario quien manifiesta tal voluntad, deberá notificarlo al arrendador al menos dos (2) meses antes de que el Contrato cumpla su duración.
- 3.2. Prorrogado el Contrato por no haber manifestado ninguna de las Partes su voluntad de no prorrogarlo (o por haber manifestado su voluntad fuera del plazo mencionado), podrá b) la parte Arrendataria manifestar a la parte Arrendadora, con un (1) mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el Contrato.S i fuera la parte arrendadora a la parte arrendataria el pacto de comunicación seria de dos meses (2 meses).

CUARTA. Desistimiento del Contrato.

- 4.1. Sin perjuicio del plazo de duración del Contrato previsto en el pacto Segundo, el Contrato tiene un período mínimo de validez de doce (12) meses.
- 4.2. Así, la parte Arrendataria podrá desistir del Contrato, una vez que hayan transcurrido al menos estos doce (12) meses, siempre que se lo comunique a la parte Arrendadora con una antelación mínima de treinta (30) días.
- 4.3. El incumplimiento de dicho plazo por la parte Arrendataria dará lugar a una indemnización dineraria equivalente al período de renta que falte por cumplir para llegar al período mínimo pactado y la perdida de la fianza depositada.

QUINTA. Renta [y actualización].

- 5.1. Se fija como renta mensual la cantidad de **MIL SETECIENTOS EUROS (1.700 .€)** En el momento de la firma se abonan 1 mes anticipado (1700 EUROS) correspondiente a la renta del mes de mayo del 2024. Se abonara lo correspondiente desde el día 20 de abril hasta el día 30 de abril del 2024 **QUINIENTOS SETENTA EUROS (570 EUROS)**mediante Pago en efectivo.
- 5.2. Se pagará mensualmente por meses anticipados, dentro de los días 1 al 5 de cada mes, mediante transferencia bancaria a favor de la parte Arrendadora en la siguiente cuenta existente a nombre de esta última:

IBAN: ES82 2100 1880 5201 0022 6258

Titular: ALVARO BAEZA GINER

5. 4 La renta se actualizará anualmente, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia de Contrato, conforme a la variación del Índice General Nacional de Precios al Consumo (el IPC general) en el período de los doce (12) meses anteriores a la fecha de celebración (o de ocupación si esta fue posterior) del Contrato.

Para la primera actualización se toma como mes de referencia el último índice publicado a la fecha de celebración del Contrato, que es el del mes de [Noviembre] [2023] . Las sucesivas actualizaciones a partir de la primera se realizarán sobre la renta anteriormente actualizada. La renta actualizada será exigible a la parte Arrendataria a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteraciones aplicadas. A efectos de esta notificación, será válida la efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.ⁱⁱ

- 5.3. La falta de pago y el retraso en el pago de la renta y en el resto de las cantidades debidas se consideran causas expresas de resolución del presente Contrato. La parte Arrendataria se obliga en tal caso a restituir inmediatamente el Inmueble a la parte Arrendataria.
- 5.4. 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.

SEXTA. Gastos generales y de servicios individuales.

- 6.1. El alquiler incluye los gastos generales del Inmueble, servicios, tributos, cargas y demás responsabilidades no susceptibles de individualización, pero no así los gastos por servicios con que cuenta el Inmueble y que se individualicen mediante aparatos contadores, que serán de cuenta exclusiva de la parte. Arrendataria.
- 6.2. El Inmueble está dotado de las acometidas generales y ramales o líneas necesarias para los suministros de que dispone pudiendo la parte Arrendataria. La parte Arrendataria

exime a la parte Arrendadora de los daños a personas o cosas que pudieran derivarse de las instalaciones y servicios del Inmueble.

- 6.3. **En el momento de la firma del presente Contrato, los contratos de suministro del Inmueble se encuentran a nombre del arrendador que enviara las facturas correspondientes al arrendatario las cuales serán abonadas a la cuenta del propietario, cuando los arrendatarios obtengan la cuenta bancaria serán domiciliados en la misma en la mayor brevedad posible.**
- 6.4. **En todo caso, el pago de los consumos realizados en la vivienda desde el primer día de Contrato hasta el último, serán a cargo de la parte Arrendataria, mas el recibo anual de recogida de basuras.**

SEPTIMA. Conservación del Inmueble.

- 7.1. La parte Arrendadora se compromete a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, las reparaciones que sean necesarias para conservar el Inmueble en condiciones de habitabilidad, salvo que aquellas sean consecuencia de un deterioro imputable a la parte Arrendataria, sus dependientes o visitantes, por acción, omisión o negligencia.
- 7.2. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del Inmueble serán de carga de la parte Arrendataria, tales como los desperfectos en cristales, cerraduras, persianas, cocina, fregaderos, elementos sanitarios, grifos, atascos en tuberías, desagües, calentadores, calderas. , antenas de TV, calefacción, aire acondicionado y demás elementos propios de las instalaciones de que se encuentra dotada la vivienda.
- 7.3. Sobre las particularidades de esta disposición, se estará a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

OCTAVA. Obras de mejora.

- 8.1. La parte Arrendataria estará obligada a soportar la realización por la parte Arrendadora de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.
- 8.2. Sobre las particularidades de esta disposición, se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

NOVENA. Obras de la parte Arrendataria.

- 9.1. La parte Arrendataria no podrá realizar en el Inmueble obras que modifiquen su configuración o la de cualquiera de sus accesorios, sin el permiso de la parte Arrendataria

expresado por escrito. La contravención de esta cláusula será causa de resolución del presente Contrato y la parte Arrendadora podrá exigir la reposición de las cosas al estado anterior.

- 9.2. A pesar de no tener la consideración de obra, se prohíbe expresamente al arrendatario la realización de agujeros o perforaciones en las paredes y/o azulejos y/o mármol del Inmueble, en su caso, descontándose de la fianza el importe que sea necesario para que las paredes recuperan su estado original en su caso.
- 9.3. En cualquier caso, las obras autorizadas se realizarán a gastos de la parte Arrendataria y, al término del Contrato, quedarán un beneficio de la propiedad sin generar derecho a indemnización alguna.

DÉCIMA. Derecho de adquisición preferente.

- 10.1. Las Partes acuerdan la renuncia por parte de la parte Arrendataria al derecho de adquisición preferente en caso de venta del Inmueble ⁱⁱⁱ, de acuerdo con la previsión establecida en el artículo 25.8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

DECIMOPRIMERA. Fianza.

- 11.1. **En el momento de la firma de este Contrato, la parte Arrendataria hace entrega del importe de UNA mensualidad de renta en concepto de fianza legal; mas UNA mensualidad como depósito de garantía adicional .**

La fianza legal queda establecida en garantía de las obligaciones legales y contractuales de la parte Arrendataria. SI EL INQUILINO DESISTE DEL COMPROMISO DE UN AÑO OBLIGATORIO LA FIANZA COMO EL DEPOSITO QUEDARAN A CUANTA DEL ARRENDADOR COMO PENALIZACION MAS UN MES DE RENTA.

- 11.2. La devolución de la fianza legal y/o contractual, en su caso, se hará en un plazo inferior a un mes desde la de resolución del Contrato, contando intereses legales de demora si dicha devolución se retrasa en más de un mes.

DECIMOSEGUNDA. Cesión.

- 12.1. El Contrato no se podrá ceder por la parte Arrendataria sin el consentimiento escrito de la parte Arrendataria.
- 12.2. En caso de consentimiento, el cesionario se subrogará en la posición de la parte Arrendataria, como cedente, frente a la parte Arrendadora.

DECIMOTERCERA. Subarriendo.

- 13.1. El Contrato no se podrá subarrendar por la parte Arrendataria esto será motivo inmediato de rescisión del contrato.

DECIMOCUARTA.

- 15.1. Además de la facultad de las Partes de resolver de pleno derecho el Contrato por las causas establecidas para cada una de ellas en el artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el incumplimiento de las obligaciones resultantes del Contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o promover la resolución del Contrato.

DECIMO SEXTA. Regulación.

- 16.1. El presente Contrato se regula por lo aquí pactado y, en su defecto, por lo establecido por la Ley de Arrendamientos Urbanos; y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

DECIMOSEPTIMA. Registro y elevación a público.

- 17.1. Cualquiera de las Partes podrá instar el registro del Contrato en el Registro de la Propiedad en el que se encuentre registrado el Inmueble, siendo los gastos soportados por la mitad si el registro es del interés de ambas Partes; y, no siendo así, por quien interesa la inscripción.

- 17.2. Cualquiera de las Partes podrá requerir a la otra, y ésta se obliga en este acto, a comparar ante Notario y elevar una Escritura pública el presente Contrato. Cualesquier gastos, tributos o arbitrajes que se occasionen con tal motivo serán soportados por la parte que solicitó la elevación al público del Contrato.

DECIMOCTAVA. Domicilio a efecto de notificaciones.

- 18.1. Las Partes fijan como domicilio a efectos de las notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del Contrato.
- 18.2. Deberán notificarse mutuamente una parte a la otra cualquier cambio que quieran realizar en este sentido.

19.1. Las Partes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad en la que se encuentra ubicado el Inmueble, para todas aquellas cuestiones litigiosas que puedan derivarse del mismo.

Y EN PRUEBA DE TOTAL CONFORMIDAD, las Partes firman el presente Contrato, que se extiende por duplicado, en el lugar y fecha arriba indicados.

LA PARTE ARRENDADORA

LA PARTE ARRENDATARIA
