

## **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

En Valencia, a 14 de Agosto de 2024

### **REUNIDOS**

De una parte, **Don Angel Martinez Hernandez** con DNI 22630666T y domicilio en la Calle Cronista Gimenez Pascual 50 PBJ en Xirivella (Valencia) y **Don Raul Martinez Hernandez** con DNI 52638022S, y domicilio en Calle Alfareria 4, p03,10 en Burjassot (Valencia).

De otra parte, **Don Mohammed Anas Jdaini** con NIE Z1161357T y domicilio en C. Camprecios 5B, P03 en Barcelona (Barcelona) y **Don Aymen Bouaicha** con NIE Z0025619W, y domicilio en Calle Vallcivera 22, P03,01 en Barcelona (Barcelona). Y actuando como avalistas solidarios **Don Moussa Zinebi Ouadghiri** con DNI 47191661P y domicilio en Calle Varretera Aviaccio 38,P01,04 en El Prat de Llobregat (Barcelona) y **Don Brahim Ben Youssef** con NIE X4557975L y domicilio en Calle Vallcivera 22, P03,01 en Barcelona (Barcelona).

### **INTERVIENEN**

**Don Angel Martinez Hernandez con y Don Raul Martinez Hernandez** en su propio nombre y derecho, como parte arrendadora.

**Don Mohammed Anas Jdaini y Don Aymen Bouaicha** en su propio nombre y derecho, como parte arrendataria.

**Don Moussa Zinebi Ouadghiri y Don Brahim Ben Youssef** en su propio nombre y derecho, como avalistas solidarios.

Reconociéndose ambas partes capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento de vivienda

### **EXPONEN**

**PRIMERO.-** Que la parte arrendadora es propietaria en pleno dominio de una vivienda ubicada en **Chirivella (Valencia)**, en la Calle **Maestro Serrano 13 pl. 3ª pt. 8**, cuya superficie y composición así como demás características son perfectamente conocidas por los intervinientes.

**SEGUNDO.-** Que interesando a la parte arrendataria tomar en arrendamiento la vivienda descrita en el expositivo primero (en adelante, "el inmueble") y, estando la parte arrendadora interesada en arrendárselo, ésta lo ofrece y aquella lo acepta, y ambas partes convienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento de vivienda regido por las siguiente.

## **ESTIPULACIONES**

### **PRIMERA.- OBJETO Y DESTINO.**

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.

El inmueble se encuentra amueblado y en perfectas condiciones de orden y limpieza. Se adjunta reportaje fotográfico al final de este contrato.

La parte arrendataria se obliga a utilizar el inmueble arrendado como vivienda habitual propia y de su familia, no pudiéndose variar dicho uso sin consentimiento escrito de la parte arrendadora. El incumplimiento de este precepto será motivo de resolución del contrato.

La vivienda se pone a disposición de la parte arrendataria el día 15 de Agosto del 2024, manifestando ésta conocer el estado de la vivienda y recibirla en un estado adecuado al fin al que se destina.

### **SEGUNDA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS.**

El arrendamiento se pacta por un plazo inicial de UN AÑO. Llegado el día del vencimiento de dicho plazo, éste se prorrogará por plazos anuales hasta cumplir en total el contrato un máximo de CINCO AÑOS, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del plazo inicial o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. Si la voluntad de dar por terminado el contrato por parte del arrendatario se produce en la prórroga que conduce al quinto año de contrato, el preaviso no será de un mes sino de dos.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario podrá desistir del contrato, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses de arrendamiento y siempre que lo comunique al arrendador con un mínimo de treinta días. Llegado ese caso, el arrendatario indemnizará al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada anualidad de contrato que reste por cumplir, prorrateándose los periodos inferiores al año e indemnizando en proporción al prorrateo resultante.

Se hace constar de forma expresa que si tras el primer año de duración del contrato el arrendador tiene necesidad de ocupar la vivienda 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 conyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, podrá el arrendador hacer uso de la capacidad que le concede el párrafo primero del artículo 9.3 de la ley de arrendamientos urbanos, en el sentido de que podrá impedir que se prorrogue obligatoriamente el contrato. Y ello siempre y cuando el arrendador cumpla con el requisito de notificar al arrendatario la causa o causas que motivan su petición de no prórroga obligatoria y siempre que tal notificación se realice con, al menos, dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar.

### TERCERA.- SEGURO DE IMPAGO

La parte arrendataria se compromete de buena fe a contratar un seguro de impago que pueda actuar en favor de la parte arrendadora en caso de impago de la cuota mensual de alquiler o de cualquiera de los suministros asociados a la vivienda. Además, este seguro se deberá hacer cargo de todos los costes que puedan surgir durante el proceso de reclamo de estas cantidades a la parte arrendataria.

Este seguro deberá renovarse anualmente durante la duración de este contrato. Cada año se deberá presentar a la parte arrendadora la renovación de dicho seguro. La no renovación anual de este seguro por la parte arrendataria podrá suponer la resolución de este contrato.

### CUARTA.-

Una vez haya transcurrido el plazo de duración del contrato y, en su caso, de la prórroga legal correspondiente, el arrendatario deberá dejar a disposición del arrendador la totalidad de la vivienda cuyo uso se cede en este contrato en el mismo buen estado en que la recibió, exceptuando el desgaste que un uso normal de la vivienda pueda ocasionar por el paso del tiempo. Y ello sin necesidad de ningún requerimiento expreso dirigido al arrendador. Todo ello, salvo que las partes en su momento, lleguen a un acuerdo en cuanto a la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento.

No está permitido fumar en ninguna de las estancias de la casa.

No está permitida la adquisición de ningún animal de compañía que no haya sido aprobado por escrito por la parte propietaria.

La vivienda se devolverá en el mismo estado de limpieza y orden en el que se entregó o en su defecto se asumirá por la parte arrendataria el gasto que suponga contratar una empresa para este fin.

### QUINTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA.

El arrendatario abonará al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de **nueve mil seiscientos euros (9.600,00 €)** anuales, a pagar por mensualidades anticipadas de **ochocientos euros (800,00 €)** cada una dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso o transferencia bancaria que se facilitará mediante un anexo a este contrato antes del 1 de Septiembre del 2024 con el fin de tener una cuenta de destino para los pagos mensuales.

El arrendatario hace entrega en este acto de **cuatrocientos euros (400,00 €)** al arrendador, cantidad correspondiente a la segunda quincena del mes de Agosto de 2024, sirviendo este documento como la más eficaz carta de pago.

El importe de la renta se actualizará por el arrendador en la fecha en la que se cumpla cada año de vigencia del contrato, actualizándose en función de las variaciones porcentuales del IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomándose como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera

publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que la arrendadora lo notifique a la arrendataria por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado. A efectos de esta notificación, será válida la efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

#### **SEXTA.- GASTOS GENERALES.**

Los gastos generales de comunidad de propietarios serán por cargo y cuenta de la parte arrendadora.

#### **SÉPTIMA.- SUMINISTROS Y TRIBUTOS.**

Será de cargo y cuenta del arrendatario llevar a cabo tanto con el Ayuntamiento como con las compañías de electricidad y telefonía, los respectivos contratos de suministro de agua, energía, electricidad y teléfono, así como el pago de los correspondientes recibos de estos consumos. Los arrendatarios facilitaran un número de cuenta del que sean titulares para que sea la propiedad quien pueda efectuar el cambio de suministros correspondiente.

El pago del recibo del Impuesto de bienes inmuebles o contribución será a cargo de la parte arrendadora.

#### **OCTAVA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.**

El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

#### **NOVENA.- PEQUEÑAS REPARACIONES.**

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

A pesar de no tener la consideración de obra, se prohíbe expresamente al arrendatario la realización de agujeros o perforaciones en azulejos y puertas del inmueble, descontándose de la fianza el importe que sea necesario para que los azulejos y puertas recuperen su estado original en su caso.

Queda constancia de que se prohíbe expresamente a la parte arrendataria cambiar la cerradura sin autorización por escrito de la parte propietaria. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

#### **DÉCIMA.- OBRAS DE MEJORA.**

Las partes se someten para regular lo relacionado con las obras de mejora a lo establecido en la ley de arrendamientos urbanos vigente al momento de la celebración del contrato.

#### **DÉCIMO PRIMERA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.**

El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que este pueda reclamar indemnización alguna.

Si el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

#### **DÉCIMO SEGUNDA.- CLÁUSULA DE PENALIZACIÓN EXPRESA.**

En caso de querer la parte arrendataria dar por finalizado el contrato dentro de los seis primeros meses de vigencia, dará lugar a una indemnización a la parte arrendadora dineraria equivalente al periodo de renta que falte por cumplir para llegar al periodo mínimo pactado.

#### **DÉCIMO TERCERA.- NORMAS DE CONVIVENCIA.**

La parte arrendataria se someterá durante toda la vigencia del contrato a las normas de la comunidad de propietarios, especialmente las relativas a la convivencia.

La parte arrendataria no podrá realizar fiestas o ruidos excesivos que pudieran molestar o interrumpir el descanso de los vecinos.

#### **DÉCIMO CUARTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.**

El inmueble no se podrá ceder ni subarrendar de forma parcial ni total por el arrendatario sin previo consentimiento por escrito del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

#### **DÉCIMO QUINTA.- TANTEO Y RETRACTO.**

La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto sobre la

vivienda.

#### **DECIMO SEXTA.- FIANZA.**

El arrendatario entrega en este acto al arrendador un total **ochocientos Euros (800,00 €)** en concepto de fianza legal, sirviendo este documento como la más eficaz carta de pago, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente contrato, equivalente a una mensualidad de renta.

El arrendatario entrega al arrendador **ochocientos Euros (800,00 €)** en efectivo metálico, en concepto de garantía adicional, sirviendo este documento como la más eficaz carta de pago.

#### **DÉCIMO SÉPTIMA.-**

El arrendatario se obliga a suscribir un seguro del contenido del inmueble.

#### **DÉCIMO OCTAVA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.**

La parte arrendadora y los avalistas de la parte arrendataria 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.

La parta arrendataria fija como domicilio a efectos de las notificaciones derivadas de la relación contractual el inmueble objeto de este contrato. Deberán notificarse mutuamente una parte a la otra cualquier cambio que quieran realizar en este sentido.

#### **DÉCIMO NOVENA.- COBERTURA ESPECIAL**

En caso de impago de la renta o de otras obligaciones derivadas del contrato, el inquilino autoriza al propietario a que le incluya en un registro de morosos (ASNEF o similares), siempre que exista una deuda real impagada, y que el propietario hubiera requerido el pago.

El inquilino autoriza también al Asegurador al que se han suscrito a que les incluya en un registro de morosos siempre que exista una deuda real impagada de la cual este último tenga que hacerse cargo.

#### **VIGÉSIMA.- LEGISLACIÓN APLICABLE.**

La presente relación se regirá por el siguiente orden de prelación: de forma imperativa por los títulos I y IV de la Ley 29/1.994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU); por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes en el marco de lo establecido en el título II LAU; y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

## **VIGÉSIMA PRIMERA- SUMISIÓN.**

Los contratantes 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 pudieran derivarse del mismo.

Y con el carácter expresado en la intervención, firman el presente contrato en el lugar y fecha indicados.

## **ARRENDADORES**

**Fdo. Don Angel Martinez  
Hernandez con DNI 22630666T**

**Fdo. Don Raul Martinez Hernandez con  
DNI 52638022S**

## **ARRENDATARIOS**

**Fdo. Don Mohammed Anas Jdaini  
con NIE Z1161357T**

**Fdo. Don Aymen Bouaicha  
con NIE Z0025619W**

## **AVALISTAS**

**Fdo. Don Moussa Zinebi  
Ouadghiri con DNI 47191661P**

**Fdo. Don Brahim Ben Youssef  
con NIE X4557975L**

## DATOS DE CONTACTO

**Parte arrendadora**

**Parte arrendataria**