

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

REUNIDOS

De una parte:

Don Amaël Albert Guy, Olivier, mayor de edad, de nacionalidad francesa con D.N.I. nº Y4611139-K, con domicilio en Avenida de la República Argentina, 190, Piso 5, Puerta 2, 08023, Barcelona Ciudad, Barcelona, España y cuya fotocopia del mismo queda incorporado como Anexo al final de este contrato.

Y de otra:

Don Cidicley, De Oliveira Souza, mayor de edad, de nacionalidad brasileña con D.N.I. nº Y5203236-Y y pasaporte Brasileño nºYE028775, con domicilio en C/ Cardenal Reig, 33, Piso 4, Puerta 4, 08028, Barcelona Ciudad, Barcelona, España. y cuya fotocopia del mismo queda incorporado como Anexo al final de este contrato.

INTERVIENEN

Don Amaël Albert Guy, Olivier en su propio nombre y representación. En adelante se la denominará también como **ARRENDADORA**.

Don Cidicley, De Oliveira Souza en su propio nombre y representación. En adelante se les denominará también como **ARRENDATARIO**.

Ambas partes en la calidad con la que actúan, se reconocen recíprocamente capacidad jurídica para contratar y obligarse y en especial para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, del que resultan los siguientes

ANTECEDENTES

1º.- Que **LA ARRENDADORA**, es propietaria de la vivienda sita en Barcelona Ciudad, Barcelona, España, calle Santa Madrona, 17, Piso 5, Puerta 2, 08001. REF. CATASTRAL: 0810116DF3801B0021GG

Nº Cédula de habitabilidad 0386 S – 47220/2019 con fecha 14/03/2019 se adjunta fotocopia de la misma como anexo al final del presente contrato. Certificado de eficiencia energética ZJVR91QKN valido hasta 24/11/2027. Se adjunta fotocopia del certificado como anexo al final del presente contrato.

2º.- Que **EL ARRENDATARIO**, está interesado en el alquiler de la vivienda descrita en el antecedente 1º, para su uso personal y vivienda habitual.

3º.- Y para formalizar lo que sobre el particular tienen convenido otorgan el presente contrato con sujeción a los siguientes,

PACTOS

PRIMERO.- REGULACION.- El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificada por la Ley 4/2013 de 5 de junio, Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, y por lo pactado en el presente contrato. Con carácter supletorio es de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

SEGUNDO.- OBJETO.- El objeto del arriendo del presente contrato lo constituye el piso-vivienda sita en Calle Santa Madrona, 17, Piso 5, Puerta 2, 08001, Barcelona Ciudad, Barcelona, España, con muebles y electrodomésticos según inventario y fotos que se detalla al final del presente contrato con sus correspondientes fotos, y se destina exclusivamente a vivienda del arrendatario y para la permanente ocupación de él. Se adjuntan fotografías de la vivienda a los efectos de dejar constancia del excelente estado de la vivienda en el momento del arriendo.

Si entrare a convivir con el arrendatario una tercera persona ajena del ámbito familiar directo en primer grado, lo deberá comunicar por escrito a la propiedad.

El arrendatario, una vez ha revisado la vivienda y el funcionamiento de los electrodomésticos, declara recibir todo en buen estado de conservación y en buenas condiciones de habitabilidad y se obliga a conservarla en perfecto estado.

TERCERO.- DURACION.- El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de UN AÑO desde el día **17 de Diciembre de 2019**. Llegado el vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con 60 (sesenta) días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas su voluntad de no renovarlo.

El período de tiempo mínimo de arrendamiento se establece en seis meses. El arrendatario podrá desistir del contrato una vez que se hubiera cumplido seis meses, lo que dará lugar a una indemnización equivalente a la parte proporcional de la renta de un mes con relación a los meses que falten por cumplir de un año.

El arrendatario deberá abandonar la vivienda arrendada el día que finalice el contrato.

CUARTO.- PRÓRROGA.- Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha 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 obligatoriamente 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.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.- La renta inicial pactada es de MIL CIEN EUROS (1100 €) MENSUALES durante el primer año de vigencia del contrato. Los gastos de comunidad están incluidos en la renta. Entre otros, los suministros de agua, gas, luz, e Internet están excluidos de la renta.

Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, se actualizará cada año y en caso de prórroga y al término de cada una de ellas mediante la aplicación íntegra del Índice Nacional General de Precios al Consumo fijado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya. La revisión se efectuará por años naturales, repercutiendo en el recibo emitido al mes siguiente de la publicación del IPC los atrasos habidos desde el mes de Enero del año en curso, o, en su caso desde el mes de la firma del contrato.

El arrendador deberá comunicar al arrendatario la actualización de la renta anual conforme al I.P.C. acompañando Certificación del Instituto Nacional de estadística acreditativa de la variación en dicho índice.

El impago de una sola mensualidad de la renta en los plazos estipulados dará derecho al arrendador a resolver el contrato e iniciar el correspondiente procedimiento de desahucio por impago de rentas, siendo por cuenta del arrendatario los gastos que estas acciones originen. La demanda podrá ser instada a partir del día 8 del mes en que el arrendatario hubiera impagado dicha mensualidad.

SEXTO.- FORMA DE PAGO.- El pago de la renta se verificará por adelantado, dentro de los tres primeros días de cada mes, mediante transferencia a la cuenta del arrendador:

TITULAR: Amael Albert Guy, Olivier
NUM. CUENTA: ES42 0128 0504 8401 0005 5634

SÉPTIMO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.- La parte arrendataria en su calidad de inquilino de la vivienda arrendada asume expresamente las siguientes obligaciones:

- a) El pago de la renta, aumentos e incrementos legales, por adelantado dentro de los tres primeros días de cada mes, mediante domiciliación bancaria.
- b) A destinar el inmueble arrendado a la vivienda habitual y permanente del arrendatario y sus familiares, y a comunicar por escrito a la propiedad si entrare a convivir con el arrendatario una tercera persona ajena del

ámbito familiar directo.

- c) Comunicar a la arrendadora e a la propiedad, en el plazo de veinticuatro horas, cualquier incidencia o desperfecto hallado en el interior de la vivienda.
- d) A observar en todo momento las disposiciones legales vigentes.
- e) A permitir el acceso en la vivienda a la arrendadora, la propiedad, su 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.
- f) A cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.
- g) A sufragar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, así como el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable al arrendatario.
- h) La parte arrendataria se obliga a **contratar una póliza de seguros de daños**, con una cobertura mínima de 6.000 € de continente y 20.000 € de contenido, que incluya también el riesgo de incendios, en compañía de notoria solvencia y durante toda la vigencia del contrato.

En las condiciones de la póliza deberá hacerse mención expresa de la obligación del asegurador de notificar a la parte arrendadora la falta de pago de la prima así como cualquier modificación o incidencia que afecte al seguro.

El incumplimiento de dicha obligación dará lugar a la resolución contractual.

OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-

La parte arrendadora está obligada a:

- a) La devolución de la fianza a la parte arrendataria, según lo dispuesto en el pacto decimocuarto.
- b) A comunicar al arrendatario la actualización de la renta anual conforme al I.P.C., acompañando Certificación del Instituto Nacional de Estadística acreditativa de la variación del citado Índice.
- c) A la reparación y/o sustitución de los servicios comunes que dejaren de funcionar.

NOVENO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.- Serán causas de terminación del presente contrato de arrendamiento de vivienda, además de las legalmente establecidas y de las previstas en este contrato, las que expresamente se mencionan a continuación:

- a) La falta de pago de una mensualidad, así como de las cantidades que, según contrato, corresponda satisfacer a la parte arrendataria.
- b) La falta de pago del importe de la fianza. La entrega a la cuenta bancaria debe tomar lugar antes del día **06 de diciembre de 2019**.
- c) Cuando en la vivienda arrendada no se destine al uso establecido en el objeto de este contrato, y que es la vivienda habitual y permanente del arrendatario.
- d) El incumplimiento por ambas partes de las obligaciones que se asumen en este contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil, y en especial el incumplimiento por parte de la parte arrendataria de cualquiera de las obligaciones asumidas en el pacto Séptimo del presente contrato.
- e) La necesidad de la ARRENDADORA de ocupar la vivienda arrendada a partir del primer año de celebración del contrato, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial (art. 9.3 Ley arrendamientos Urbanos). Dicha comunicación deberá hacerse con al menos dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.
- f) En caso de haberse pactado entre las partes el reemplazo total o parcial de la obligación del pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble.
- g) Cuando la vivienda arrendada no se destine al satisfacer las necesidades de vivienda del arrendatario, o en la misma se lleven a cabo actividades nocivas, molestas, peligrosas, insalubres o ilícitas.
- h) Por causar molestias a los vecinos, y por haber requerido la presencia policial o de guardia urbana en al menos dos ocasiones por molestias a los vecinos ya sea por ruido, olores o conductas inapropiadas.

DECIMO.- OBRAS.- El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso concedido por escrito por el arrendado.

En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno. El permiso municipal será también de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso, obligándose a reponer los daños causados y a reponer a su costa el estado original de la vivienda.



Queda expresamente prohibido realizar obras en las fachadas exteriores del edificio, variar la pintura, o instalar elementos que modifiquen su estado y configuración arquitectónica.

El incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones derivadas en este pacto, será causa de resolución del presente contrato.

DECIMOPRIMERO.- CONSERVACIÓN.- El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación de la finca y aceptarlas expresamente y se obliga a conservarla en perfecto estado para el uso al que se destina, compuesta de puertas, cerraduras, cristales, instalaciones de toda clase, y en igual estado y a plena satisfacción de la propiedad tendrá que devolverlo cuando finalice el contrato. En este sentido son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua y electricidad, e instalaciones sanitarias y de servicios, calentador, receptor interior de la antena TV, y en particular todos los desagües, atascos, arreglo de la cocina, fregaderos, lavaderos, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

Son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por todos los desperfectos que se produzcan en la vivienda arrendada como consecuencia del uso de la misma.

DECIMOSEGUNDO.- SUMINISTROS.- La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario. El inmueble se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble. El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o algunos de los suministros de que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la propiedad y del administrador. Si se hubiere de efectuar alguna modificación, en las instalaciones particulares del inmueble arrendado, su costo será íntegramente a cargo del arrendatario, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trata, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deban realizarse, exigidas por la respectiva compañía suministradora.

Queda exenta la propiedad de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

En caso de que el ARRENDATARIO diera de baja alguno de los suministros de agua o electricidad, una vez finalizado el contrato, se penalizará con 400 euros, que podrán detraerse de la fianza.

Los suministros están excluidos de la renta. La vivienda se entrega con los distintos suministros de que está dotada dados de alta. El ARRENDATARIO se obliga a pagar desde la entrada en vigor del presente contrato el importe de

CIENTO CINCUENTA EUROS (150€) MENSUALES en concepto de previsión de fondos por los consumos de los suministros de agua, gas y luz.

Cada TRES (3) meses, se revisarán los consumos reales tras presentación de facturas, y se compensarán los importes a favor de quien corresponda. A cada revisión, la parte desfavorecida podrá ajustar el importe mensual para que se acerque a los consumos reales de los próximos meses.

Al desistir del presente contrato de arrendamiento, se compensarán los importes a favor de quien corresponda, por los consumos reales cumulados por el periodo entero del arrendamiento. La arrendadora se reserva el derecho de suspender cualquier devolución de importe hasta la emisión de todas las facturas de suministro vinculadas al periodo del presente contrato de arrendamiento.

La arrendadora se reserva el derecho de desistirse de uno o todos los contratos de suministros de agua, gas, o luz en cualquier momento, siempre mediante notificación al arrendatario y con efecto inmediato.

DECIMOTERCERO.- FIANZA.- El arrendatario entrega en este acto de conformidad con el artículo 36 de la L.A.U. DOS (2) mensualidades de la renta en concepto de FIANZA por importe de DOS MIL DOS CIENTOS EUROS (2200€) que responderán del pago de alquiler, y de aquellas cantidades cuyo pago ha asumido el arrendatario en virtud del presente contrato, así como de la obligación de indemnizar al arrendador por los daños, desperfectos o menoscabos producidos en la finca arrendada, de los que el arrendatario deba responder. La fianza se devolverá al arrendatario previa comprobación del estado de la vivienda al finalizar el contrato y en ningún caso podrá aplicarse por el arrendatario a mensualidades de renta no abonadas cuya obligación de pago el mismo ha asumido.

DECIMOCUARTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.- Queda expresamente prohibida la cesión del contrato y/o el subarriendo parcial y/o total de la vivienda arrendada.

El incumplimiento por parte del arrendatario de esta prohibición dará lugar a la resolución del presente contrato de forma inmediata.

DECIMOQUINTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.- El arrendatario hace expresa renuncia a los derechos de tanteo y retracto recogidos en el artículo 25 de la LAU.

DECIMOSEXTO.- JURISDICCION.- Las partes se someten a los Juzgados y Tribunales del partido judicial donde esté ubicado el inmueble.

DECIMOSEPTIMO.- NOTIFICACIONES.- A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato se designa la dirección que consta en el encabezamiento del contrato para el arrendador, y el de la vivienda que es objeto de arrendamiento para el arrendatario.

Asimismo, y a fin de facilitar las comunicaciones entre las partes se designan las siguientes direcciones de correo electrónico, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

Por el arrendatario:

- Mail: cidysouzabcn@gmail.com

Por el arrendador:

- Mail: amael.olivier@laposte.net

DECIMOCTAVO.- CLAUSULAS PARTICULARES.- El arrendatario reconoce, y acepta las cláusulas siguientes:

- Debido al hecho de que el propietario del piso tiene alergia grave a los gatos, están absolutamente prohibidos en el piso y la terraza: que sea a tiempo largo o por una duración corta. El arrendatario pedirá autorización previa a la arrendadora en el caso de desear llevar una mascota en el piso o la terraza. En todos casos, el arrendatario asumirá las consecuencias de cualquier daño provocado por animales.
- Por razones de seguridad, las barbacoas están prohibidas en la terraza.
- El arrendatario reconoce y asume el riesgo de caída hacia la calle al perímetro de la terraza. Se compromete a prestar una atención particular al estado y mantenimiento adecuado del barandal para garantizar la seguridad del lugar. En casos de dudas, se notificará inmediatamente a la arrendadora.

DECIMONOVENO.- ACEPTACIÓN.- Las partes aceptan el presente contrato así como sus correspondientes anexos y sus efectos jurídicos y se comprometen a su cumplimiento de buena fe.

En Barcelona a 04 de diciembre de 2019

EL ARRENDADOR


ANÆL OLIVIER

EL ARRENDATARIO


Cidely de Oliveira Souza