

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA ENTRE PARTICULARES

En La Puebla del Río a 1 de Septiembre de 2020

REUNIDOS

De una parte, y como ARRENDADORA, Dña. Beatriz Álvarez Viana, vecina de La Puebla del Río y con NIF nº 44608270T. A efectos de comunicaciones señala como correo electrónico vianapetite@hotmail.com y el siguiente número de teléfono: 620113182.

De otra parte, y como ARRENDATARIO, D. Agustín Osuna Estirado, con DNI 34056094V, con teléfono 622460524, vecino de La Puebla del Río. A efectos de comunicaciones, señala como correo electrónico osunaestirado@gmail.com y el teléfono antes indicado.

INTERVIENEN

Todas las partes en su propio nombre y representación.

Ambas partes se reconocen la capacidad legalmente necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento, y a tal efecto,

EXPONEN

1º. Que Dña. Beatriz Álvarez Viana es propietaria de la vivienda sita en calle Fernanda Rubio, nº 6, piso 1º- 2, con una superficie aproximada de 55 m² útiles y terraza de 6 m², inscrita en el Registro de la Propiedad de Sevilla y con referencia catastral número 0693706QB6209S0008RB. La vivienda se encuentra en la actualidad ocupada por la propietaria, utilizándola como vivienda propia, pero se compromete a dejarla libre para que sea ocupada a la firma de este contrato con el mobiliario que se indica en el inventario adjunto.

2º. Que D. Agustín Osuna Estirado tiene interés en habitar la vivienda en calidad de ARRENDATARIO, y Dña. Beatriz Álvarez Viana desea arrendar la vivienda descrita en calidad de ARRENDADORA, por lo que ambas partes acuerdan la celebración del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, y ello conforme a las siguientes:

C L Á U S U L A S

PRIMERA.- El arrendamiento se establece por un plazo de un año, a contar desde el día 1 de Septiembre de 2020. Transcurrido este plazo, de acuerdo con la legislación vigente, si la arrendadora no manifiesta su deseo de ocupar la vivienda, este plazo se prorrogará por un nuevo periodo de un año y así sucesivamente.

SEGUNDA.- Expresamente se pacta un periodo mínimo de validez del contrato de seis meses. El incumplimiento de dicho plazo por el arrendatario dará lugar a una indemnización dineraria equivalente al periodo de renta que falte por cumplir para llegar al periodo mínimo pactado. Pasado el periodo mínimo, el arrendatario podrá desistir en todo momento del contrato siempre que realice un preaviso por escrito con treinta días de antelación. Realizado el preaviso con la antelación pactada, queda convenido el pago por el arrendatario que desiste, de una indemnización en concepto de perjuicios para la propietaria equivalente a un mes de renta. En el caso de que no se hubiese realizado dicho preaviso en el tiempo convenido, la indemnización a pagar a la propietaria será de dos meses de renta.

Si transcurrido el primer año de contrato, cuando la arrendadora necesite la vivienda arrendada para su uso como vivienda permanente para él, o para sus familiares de primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial, el arrendatario está obligado a abandonar la vivienda y dejarla libre para que el arrendador pueda hacer uso de ella. El arrendador deberá comunicar este extremo con al menos dos meses de antelación a la fecha en que la vivienda se vaya a necesitar, sin que ello genere derecho a indemnización alguna por parte del arrendatario.

TERCERA.- Como precio del arrendamiento, se fija como renta mensual la cantidad de trescientos ochenta euros (380 €), pagadera por meses anticipados dentro de los cinco primeros días de cada mes. El precio del arrendamiento 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 la vivienda arrendada y que se individualicen mediante aparatos contadores, (luz, agua, etc.), incluida la tasa de basura que serán de cuenta exclusiva del arrendatario.

La renta pactada se actualizará anualmente en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo (IPC) en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración de este contrato y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

CUARTA.- El pago se realizará mediante ingreso en metálico o transferencia bancaria a favor de la arrendadora en la cuenta que a nombre de éste último y con el nº ES62 0239 2051 5000 4214 4121, existe en el Banco EVO. Dicho pago se acreditará de manera suficiente mediante el oportuno resguardo del ingreso o transferencia realizados, sin necesidad de expedir recibo alguno por parte de la arrendadora.

QUINTA.- La falta de pago y el retraso en el pago de la renta y en el resto de cantidades debidas se consideran causas expresas de resolución del presente contrato. El arrendatario se obliga en tal caso a restituir inmediatamente el inmueble a la arrendadora. 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.- 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 cinco primeros días de cada mes, mediante domiciliación bancaria.
- b) A destinar el inmueble arrendado a la vivienda habitual y permanente del arrendatario, y a comunicar por escrito a la propiedad si entrare a convivir con el arrendatario una tercera persona.
- c) Comunicar 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 propietaria, y a los operarios o industriales mandados por ella, 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 y los acuerdos que 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.

SEPTIMA.- El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin el permiso de la arrendadora expresado por escrito. La contravención de esta cláusula será causa de resolución del presente contrato y el arrendador podrá exigir la reposición de las cosas al estado anterior. Las obras autorizadas se realizarán a expensas del arrendatario y, al término del contrato, quedarán a beneficio de la propiedad sin generar derecho a indemnización alguna.

Todas las reparaciones y obras que hayan de realizarse en la vivienda como consecuencia del uso ordinario de la vivienda serán por cuenta del arrendatario salvo las que legalmente le correspondan al arrendador. Este está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo que aquellas sean consecuencia de un deterioro imputable al arrendatario, sus dependientes o visitantes, por acción, omisión o negligencia.

La realización por la arrendadora de obras de mejora transcurridos tres años de duración del contrato le dará derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

OCTAVA.- El arrendatario se compromete y obliga expresamente a:

- Que la vivienda ahora arrendada será destinada única y exclusivamente a su domicilio particular, no pudiendo ceder ni subarrendar la vivienda sin el permiso expreso por escrito del arrendador.

– Que en la vivienda no se realicen actividades de tipo industrial o actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

– No tener animales en la vivienda, salvo previo permiso expreso por escrito del arrendador.

La contravención de cualquiera de estas obligaciones, constatada por el arrendador, constituirá causa de resolución del contrato, al igual que el resto de causas de resolución previstas en la ley o en el presente contrato.

OCTAVA.- En el momento de la firma de este contrato, el arrendatario hace entrega del importe de una mensualidad de renta, trescientos ochenta euros (380 euros), en concepto de fianza legal en garantía de las obligaciones legales y contractuales. Dicha cantidad le será reintegrada a la expiración de este contrato, siempre que devuelva la vivienda en las condiciones en que la recibe.

NOVENA.- El arrendatario reconoce la veracidad y certeza del inventario que del mobiliario de la vivienda se relaciona al final del contrato, y se compromete a devolver la posesión de la vivienda y todo el mobiliario cuando corresponda, en su integridad y en perfecto estado de conservación. Se conviene la afección de la fianza que se entrega en el acto de la firma como garantía del cumplimiento de esta obligación, y además se compromete el arrendatario a entregar al propietario el importe de los daños causados que sobrepasen esta cuantía.

DÉCIMA.- En caso de venta de la vivienda arrendada, las partes acuerdan la renuncia por parte del arrendatario al derecho de adquisición preferente, de acuerdo con la previsión establecida en el artículo 25.8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El arrendador se compromete a comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa. Realizada la venta el arrendamiento podrá extinguirse a voluntad del comprador. En ese caso el arrendatario deberá abandonar la vivienda en el plazo de tres meses a contar desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito. Para este supuesto, las partes fijan como indemnización por daños y perjuicios, que el vendedor deberá pagar al arrendatario, la suma equivalente a un mes de renta por cada año que quede de contrato, o la cantidad proporcional para períodos inferiores al año.

UNDÉCIMA.- A los efectos legales oportunos, se hace constar que a la firma del presente contrato el arrendador está en trámite de obtener el certificado de eficiencia energética correspondiente al inmueble arrendado y se compromete a entregar una copia del mismo al arrendatario en cuanto disponga del él.

En prueba de total conformidad, las partes firman el presente contrato, que se extiende por duplicado, en el lugar y fecha arriba indicados.

Firma:



ARRENDADOR

ARRENDA
TARIO



INVENTARIO QUE ACOMPAÑA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

De la vivienda sita en La Puebla del Río, calle Fernanda Rubio, nº 6, piso 1º-2, firmado el 1 de Septiembre de 2010, entre Dña. Beatriz Álvarez Viana, como arrendadora, y D. Agustín Osuna Estirado como arrendatario.

COCINA amueblada y equipada con frigorífico, microondas, lavadora, vitrocerámica, horno, termo eléctrico, mesita auxiliar, taburete desplegable rojo y menaje de cocina (vasos, platos, cubiertos y útiles de cocina), una batidora de vaso y otra de brazo.

SALÓN-COMEDOR: Mueble aparador estilo provenzal, mueble-cómoda hindú, mesita auxiliar hindú, mueble de televisor, mesa de cristal y 4 sillas, mesa de camilla rectangular con estufa redonda de dos resistencias para mesa camilla, sofá cama con arcón, espejo, dos cuadros pequeños, televisor 32 pulgadas led, marca LG LB56 y mando para aire centralizado marca Johnson.

DORMITORIO PRINCIPAL: Cajonera rectangular blanca, cajonera alta blanca, zapatero, espejo de pie, armario empotrado con cajonera y dos adornos en pared.

SEGUNDO DORMITORIO: Cómoda marrón, mesa escritorio, silla, mesa plancha y plancha marca Jata Md PL298.taburete y calefactor halógeno HG 12015.

CUARTO DE BAÑO: Mueble alto de baño, muebles del lavabo con espejo y parte baja y rinconera para jabón en plato de ducha. Calentador marca Taurus tropicano,

PASILLO DISTRIBUIDOR: Zapatero, dos perchas y dos adornos metálicos.

TERRAZA: Mesa y dos sillas.

Esta descripción de muebles y enseres se acompaña de fotografías donde aparecen distribuidos en la vivienda.

Y en prueba de conformidad, firman el presente a un solo efecto en el lugar y fecha del contrato anexo.

Firma del arrendador



Firma del arrendatario



ANEXO 1

REUNIDOS Dña. Beatriz Álvarez Viana y D. Agustín Osuna Estirado, como ARRENDADORA y ARRENDATARIO de la vivienda a la que se refiere el contrato de arrendamiento firmado el 1 de Septiembre de 2020,

ACUERDAN actualizar el precio del arrendamiento en Cuatrocientos Euros (400 €) como renta mensual desde el mes de Abril de 2023 inclusive y de acuerdo con lo señalado en las cláusulas Tercera y Cuarta del mencionado contrato.

Sin otro particular y en prueba de conformidad firman el presente Anexo, que se unirá al contrato, en La Puebla del Río, a 30 de marzo de 2023.

Fdo: Beatriz Álvarez Viana.

ARRENDADORA



Fdo: Agutín Osuna Estirado.

ARRENDATARIO

