

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN (POR TEMPORADA)

En Barcelona, a 21 de febrero de 2025.

REUNIDOS

De una parte, Don, Jaime Martin Báez con DNI 36573709Y y con domicilio en Avda. ciutat de l'Hospitalet, 25 Entresuelo 1. de Esplugues de Llobregat, Barcelona el propietario de esta vivienda.

Y DE OTRA PARTE, EBOSS EMPRENDEDOR S.L., agencia de gestión de propiedades y alquiler compartido (habitacional), con N.I.F. B75426304, y con domicilio social en Calle de Apenins, N, 24 local 21 (EBOSS Agencia), 08917 Badalona, Barcelona, representada en este acto por Dña. **Parasto Ehsanyar**, mayor de edad, con N.I.E. Y9783531N, en su condición de administradora, en adelante EBOSS AGENCIA representante de la parte del propietario actuando como parte arrendadora.

De otra parte, D. ALLAH DITTA SAPRA mayor de edad, con NIE Z1801346Z y con domicilio C/ Jordi 55 P01 Burriana Castellano, actuando como parte arrendataria.

INTERVIENEN

Las partes arrendatarias actúan en su propio nombre y derecho.

Persona física empresaria Parasto Ehsanyar con NIE. Y9783531N y con DOMICILIO Fiscal en calle Apenins 30 de la ciudad de Badalona, Barcelona actuando como Representante del parte del Propietario y ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para celebrar el presente contrato, a cuyo efecto.

EXPONEN:

PRIMERO.

Que **EBOSS EMPRENDEDOR S.L** actuando como parte arrendadora, tiene pleno dominio del inmueble amueblado SITUADO en la planta tercera puerta segunda, en el número 10 de la calle Santa Elena de Barcelona, inmueble que consta de 4 habitaciones numeradas del uno al cuatro, una cocina, 1 cuartos de baño y comedor.,

Se aporta un anexo en relación del inventario del mobiliario y contenido de la vivienda, incluyendo los electrodomésticos de la vivienda.

SEGUNDO.

Que **Parasto Ehsanyar** ha convenido con D. ALLAH DITTA SAPRA el parte arrendamiento de la habitación amueblada número 4 cuya superficie y composición, incluido el mobiliario, así como demás características, son perfectamente conocidas por el arrendatario.

El arrendamiento de dicha habitación dará derecho al uso común con el resto de los arrendatarios de la vivienda de las zonas comunes de la misma. Se adjunta inventario del mobiliario existente en este momento en la habitación arrendada y en las zonas comunes de la vivienda. El arrendamiento se realiza con sujeción al régimen jurídico establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, que llevan a cabo por medio del presente contrato y con arreglo a las siguientes.

ESTIPULACIONES

PRIMERA. DESTINO.

Que D. Parasto Ehsanyar arrienda a D. ALLAH DITTA SAPRA la habitación descrita en el expositivo segundo de este contrato para ser destinado a constituir vivienda temporal del arrendatario

durante el periodo comprendido entre el 21 de FEBRERO del 2025, al 21 de febrero de 2026. Así, la habitación objeto de este contrato no tendrá en ningún caso la finalidad de satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario.

La parte arrendataria no podrá modificar el destino mencionado sin el previo consentimiento por escrito del arrendador. El incumplimiento de este precepto será motivo de rescisión del contrato.

SEGUNDA. DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DEL ARRENDADOR.

El arrendador podrá acceder a las zonas comunes de la vivienda y a las habitaciones que circunstancialmente no se encuentren arrendadas en el momento del acceso a la vivienda. En este sentido, la parte arrendataria se obliga a no cambiar la cerradura de la puerta de la vivienda sin el previo consentimiento de la parte arrendadora, salvo casos de urgencia.

El incumplimiento de lo previsto en la presente estipulación por parte del arrendatario o por cualquier persona que este en la vivienda será considerado causa de solución del contrato de arrendamiento y motivo de desahucio del arrendatario, siendo este responsable de los daños y perjuicios que el impedimento de acceso a la vivienda pueda ocasionar al arrendador, entre otros la pérdida de beneficios por no poder arrendar otras habitaciones.

TERCERA. Invitados en la Vivienda:

El arrendatario podrá recibir invitados una vez al mes, con una duración máxima de 5 horas, previa organización con los compañeros de la vivienda. En caso de que el arrendatario desee que los invitados permanezcan en la vivienda por más tiempo, deberá obtener autorización previa de la agencia, notificando al comercial del departamento de alquileres por escrito, ya sea mediante correo electrónico o mensaje de WhatsApp.

El incumplimiento de esta obligación será considerado una infracción grave del contrato de arrendamiento y podrá tener las siguientes consecuencias:

Finalización del contrato de arrendamiento por parte del arrendador.

Pérdida total de la fianza como penalización, sin derecho a devolución, para cubrir los costos derivados de la gestión, posibles daños y molestias ocasionadas a los demás arrendatarios.

CUARTA. ESTADO.

El arrendatario declara recibir la habitación en un buen estado de uso y conservación y se compromete a devolverla en el mismo estado a la conclusión de la relación contractual.

QUINTA. DURACIÓN.

El arrendamiento se pacta por el plazo de UN AÑO, a contar desde el día 21 de febrero del 2025 al 21 de febrero del 2026.

En consecuencia, el presente contrato finalizará por todo y de forma automática, es decir, sin necesidad de requerimiento alguno una vez transcurrido dicho plazo.

A la finalización del contrato, la parte arrendataria deberá dejar la habitación y el resto de la vivienda libre de sus efectos personales u otros enseres propios.

La parte arrendataria entregará las llaves de la vivienda y de la habitación a la parte arrendadora, excepto que las partes en su momento lleguen a un acuerdo para otorgar un nuevo contrato de arrendamiento.

La parte arrendataria podrá desistir anticipadamente el contrato, avisando a la parte arrendadora por escrito con un mínimo de DOS MESES de antelación al momento en la que el desistimiento sería efectivo.

El desistimiento no generará ningún tipo de indemnización o penalización. El arrendatario no puede abonar la habitación a mitad del mes. Debe hacerlo al final del mes con dos meses de antelación avisado.

Con 30 días de antelación al día de salida del inquilino, el arrendador tendrá el derecho de mostrar la

habitación a otro inquilino si está en proceso de alquiler.

La presentación de la habitación se realizará mediante una video llamada.

En este caso, el inquilino debería colaborar con la agencia manteniendo limpia y ordenada la habitación, abriendo la puerta, y, en caso de poder estar presente durante la presentación, también puede ser presencial con el agente.

En ambos casos, el inquilino debe colaborar con el agente.

Cuando se resuelva el contrato la parte arrendataria deberá abonar a la parte arrendadora todo pago devengado y no pagado por el arrendamiento durante el tiempo que el contrato ha estado en vigor. Si la parte arrendataria no avisara con los dos meses de preaviso, podría acarrear una penalización por parte del arrendador por daños y perjuicios del mes de la fianza.

Durante el presente contrato, la parte arrendataria acepta utilizar de forma compartida con el resto de los habitantes de la vivienda las zonas comunes.

SEXTA. RENTA.

El arrendatario abonará al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de cuatrocientos quince EUROS (415,00 euros) mensuales, que deberá satisfacer el inquilino por adelantado a partir del mes de marzo. En el mes de febrero 2025 se entrega la parte proporcional desde el día 21 al 28 de febrero de 2025 (118.57€).

SÉPTIMA. IMPAGO DE LA RENTA:

En caso de que el arrendatario deje de pagar la renta mensual y finalice el mes sin haber realizado dicho pago, se considerará un impago. Este incumplimiento será motivo suficiente para la pérdida total de la fianza, sin derecho a devolución, y dará lugar a la finalización del contrato de arrendamiento por parte del arrendador.

El arrendador se reserva el derecho a tomar las acciones legales necesarias para recuperar cualquier saldo pendiente no cubierto por la fianza.

OCTAVA. GASTOS GENERALES Y SUMINISTROS.

Gastos Generales:

La limpieza mensual en todas las áreas comunes está incluida en la mensualidad.

Servicio de mantenimiento: El departamento de mantenimiento realizará la revisión y, en caso de que exista cobertura, cubrirá total o parcialmente los gastos. De lo contrario, todos los costos correrán a cargo de los arrendatarios, dependiendo del caso.

Gastos de la comunidad.

Tasa de basura.

Dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso o transferencia bancaria en el número de cuenta del Agente.

TITULAR: PARASTO EHSANYAR

NUMERO DE CUENTA: ES22 0073 0100 5408 0965 1303

Los Suministros:

Los suministros de luz, gas, agua e internet no están incluidos en la mensualidad e irán a cargo del arrendatario. En el caso de que el arrendatario /a tenga un menor de edad, los servicios y suministros se dividirán de la siguiente manera:

- Si el menor tiene entre 3 y 8 años, su consumo se considerará la mitad del consumo de una persona adulta.
- Si el menor tiene más de 8 años, su consumo se considerará equivalente al de una persona adulta, y los gastos se calcularán en base a esa consideración.

El incumplimiento de la obligación de pago o notificación del justificante del pago en el periodo fijado será

motivo de resolución del contrato, dando derecho al arrendador a solicitar el desahucio, siendo por cuenta del arrendatario los gastos que estas acciones originen.

Exención de Gastos de Suministro Durante Ausencias Prolongadas

En el caso de que el inquilino se ausente de la vivienda por un período continuo igual o superior a dos semanas (14 días naturales), quedará exento del pago de los gastos de suministro correspondientes a ese período. Para que esta exención sea aplicable, el inquilino deberá notificar por escrito al arrendador con una antelación mínima de 3 días antes de su salida, especificando las fechas exactas de ausencia.

Si la ausencia es inferior a dos semanas, esta exención no será aplicable, y el inquilino deberá continuar cubriendo los gastos de suministro conforme a lo estipulado en el contrato de arrendamiento.

NOVENA. PROTECCIÓN DE DATOS. INCLUSIÓN EN FICHERO DE MOROSIDAD

El arrendador reconoce que la legislación sobre protección de datos personales (Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales) establece una serie de obligaciones en el tratamiento

de datos de carácter personal, entre las que destaca la prohibición de realizar cesiones de datos de carácter personal sin la correspondiente autorización del titular de los datos personales. A tal efecto, El arrendador:

Únicamente accederá a los datos personales de clientes y demás personas físicas relacionadas con el arrendatario si tal acceso fuese necesario para cumplir con los servicios objeto del presente contrato

Se compromete a:

Utilizar los datos de carácter personal a los que tenga acceso única y exclusivamente para cumplir con sus obligaciones contractuales para con el arrendatario.

Observar y adoptar cuantas medidas de seguridad sean necesarias para asegurar la confidencialidad, secreto e integridad de los datos de carácter personal a los que tenga acceso, así como a adoptar en el futuro cuantas medidas de seguridad sean exigidas por las leyes y reglamentos destinadas a preservar el secreto, confidencialidad e integridad en el tratamiento automatizado de datos personales.

A no ceder en ningún caso a terceras personas los datos de carácter personal a los que tenga acceso, ni tan siquiera a efectos de su conservación.

Los datos personales que el Inquilino facilita en el presente contrato y que pueda facilitar en el futuro son necesarios para la celebración del presente contrato, y serán tratados por el Propietario con la finalidad de gestionar el contrato de arrendamiento de la vivienda y sobre la base de la ejecución de dicha relación contractual. El Propietario no comunicará.

los datos personales del Inquilino a terceros, salvo cuando sea necesario para el cumplimiento de obligaciones legales, sin perjuicio de que los prestadores de servicios de gestión administrativa del Propietario puedan tener acceso a los datos personales del Inquilino para la prestación de dichos servicios. El Propietario no llevará a cabo transferencias internacionales de datos personales.

El Propietario conservará los datos en tanto que la relación contractual se mantenga vigente, conservándolos posteriormente, debidamente bloqueados, por el plazo de prescripción de las acciones de acuerdo con la normativa civil aplicable.

El Inquilino podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y a la portabilidad de sus datos, así como a la limitación del tratamiento de estos, dirigiéndose al Propietario en la dirección que figura en el encabezamiento del presente contrato, y acreditando debidamente su identidad. Asimismo, el Inquilino tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.

El Propietario informa al Inquilino que, en caso de impago de las cantidades de la renta, sus datos personales podrán ser cedidos a un fichero de solvencia patrimonial en base al interés legítimo de prevención del fraude, previo requerimiento de pago extrajudicial y notificación de dicha inclusión en ficheros de insolvencia patrimonial.

En caso de incorporación de los datos de impagos del Inquilino en un fichero de solvencia patrimonial, Inquilino recibirá, en el plazo máximo de un mes desde la inscripción de la deuda en el fichero, una comunicación del titular de dicho fichero informándole de la incorporación de sus datos personales en el mismo.

DÉCIMA. CLÁUSULA DE ACTUALIZACIÓN DE DATOS.

El arrendatario se compromete a notificar al arrendador cualquier cambio en sus datos personales, tales como dirección, número de teléfono, correo electrónico y documento de identificación, en un plazo máximo de [7] días hábiles desde que se produzca el cambio. Esta información es fundamental para garantizar la correcta comunicación entre ambas partes durante la vigencia del contrato. El incumplimiento de esta obligación podrá ser considerado una violación de los términos del contrato.

DÉCIMO PRIMERA. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

Con expresa renuncia de las partes a lo dispuesto en el artículo 31 de la LAU., se acuerda que en caso de venta del inmueble arrendado no tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente ni sobre la vivienda ni sobre la habitación. El arrendador comunicará al arrendatario con SESENTA días de antelación a la fecha de formalización del contrato de compraventa su intención de vender el inmueble.

DÉCIMO SEGUNDA. OBRAS.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la habitación serán de cargo del arrendatario. No podrá realizar la parte arrendataria ningún otro tipo de obra o modificación en la habitación o en la vivienda, ni en el edificio al que pertenece, sin el consentimiento expreso de la parte arrendadora.

Las obras que si fueran autorizadas quedarían en beneficio de la vivienda, no pudiendo la parte arrendataria reclamar a la parte arrendadora indemnización alguna. La parte arrendataria será exclusivamente responsable de los daños que pueda causar a la habitación, a la vivienda o a cualquier tercero como consecuencia de dichas obras realizadas.

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

Cada habitación tiene derecho a un solo juego de llaves, si el arrendatario desea tener más llaves, puede hacer una copia por su cuenta con el permiso del arrendador.

Debe entregar ambos juegos de llaves al momento de la salida de la habitación. Si no lo hace, perderá la fianza y el arrendador no reembolsará el costo de las llaves.

Además, la empresa posee una llave adicional de la habitación y, en casos necesarios y urgentes, podrá acceder a la habitación con previo aviso al arrendatario /a

DÉCIMO TERCERA- CESIÓN Y SUBARRIENDO.

Con expresa renuncia a lo dispuesto en el artículo 32 de la LAU., el arrendatario se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder o traspasar la habitación arrendada sin el consentimiento expreso y escrito del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución inmediata del contrato, con la penalización de la fianza.

DÉCIMO CUARTO- CLAUSULA DE PENALIZACIÓN EXPRESA.

La parte arrendataria hará entrega de las llaves de la vivienda y de la habitación en la que se encuentra en la fecha de finalización del presente contrato. De realizar la entrega más tarde, el arrendatario abonará al arrendador la cantidad de TREINTA EUROS (30,00 euros) por cada día de retraso en la puesta a disposición de las llaves, en concepto de cláusula penal, además de todos los gastos que directos e indirectos que dicho retraso generen de cara a la recuperación de la vivienda y de la habitación.

En caso de que el contrato no haya finalizado y el arrendatario no haya pagado el alquiler, se aplicará un

interés adicional sobre la cantidad adeudada, de acuerdo con las tasas de mercado, el cual deberá ser abonado junto con el alquiler pendiente.

DÉCIMO QUINTO. NORMAS DE CONVIVENCIA.

La parte arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y durante toda la vigencia del contrato a las normas de la comunidad de propietarios, especialmente las relativas a la convivencia.

Mediante el presente contrato la parte arrendataria acepta utilizar de forma compartida con el resto de los habitantes de la vivienda las zonas comunes indicadas en la estipulación primera. Con este fin, se obliga al cumplimiento de las normas de convivencia, mantenimiento, respeto y conducta contenidas.

La parte arrendataria se obliga a mantener las zonas comunes de la vivienda sobre las que se le concede el derecho de uso en buenas condiciones de orden e higiene.

DÉCIMO SEXTA. PROHIBICIÓN DE ANIMALES EN LAS ZONAS COMUNES DE LA VIVIENDA.

En caso de que el arrendatario cuente con permiso por escrito para mantener mascotas dentro de su habitación, se prohíbe estrictamente la presencia de animales en todas las zonas comunes de la vivienda, como el salón, cocina, baños compartidos, pasillos internos y demás espacios compartidos.

Los arrendatarios deberán mantener a los animales exclusivamente dentro de su habitación, bajo su control y supervisión, sin permitir su acceso a las áreas comunes de la vivienda en ningún momento. El incumplimiento de esta norma conllevará sanciones establecidas en el contrato de arrendamiento y en las políticas normativas de alquiler.

DÉCIMO SÉPTIMO. FIANZA.

A la firma de este contrato, el arrendatario entrega al arrendador, en concepto de fianza, la cantidad de ochocientos treinta euros (830,00 euros).

La fianza no se retendrá hasta la finalización del contrato.

El día de salida, el arrendador firmará el documento de finalización del presente contrato y se procederá a la devolución de la fianza en un plazo mínimo de 3 días y máximo de 5 días, descontando los suministros pendientes y las posibles indemnizaciones por daños a los muebles.

DÉCIMO CTAVO. ALQUILER PAGADO POR ADELANTADO Y SALIDA SIN AVISO PREVIO.

En caso de que el arrendatario haya pagado el alquiler del mes por adelantado, pero decida desalojar la vivienda sin respetar el plazo de preaviso de dos meses estipulado en el contrato, la agencia devolverá el alquiler pagado correspondiente al mes no utilizado, siempre que el inquilino desaloje la vivienda antes del inicio de dicho mes. No obstante, se descontarán los costos de los suministros y los posibles daños a la propiedad. Adicionalmente, el arrendatario perderá en todo caso la fianza depositada, como penalización por no cumplir con el plazo de preaviso establecido en el contrato.

DECIMO NOVENO. EMPADRONAMIENTO.

En caso de que el inquilino desee empadronarse en la vivienda, deben haber transcurrido al menos un mes desde el inicio de su arrendamiento de la habitación. Después de completar el empadronamiento, debe permanecer en la vivienda durante al menos 5 meses adicionales, lo que resultaría en un tiempo mínimo de 6 meses en total.

En caso de la salida, deberá darse de baja en el empadronamiento y presentar el documento correspondiente al arrendador.

Si la persona ha salido de la vivienda sin cumplir el plazo mínimo de 6 meses perderá la fianza.

En caso de haber cumplido el tiempo establecido, sin presentar el documento de baja de empadronamiento, debe realizar este trámite en un plazo máximo de un mes. Si no lo hace en ese plazo después de la salida, perderá la fianza.

VIGÉSIMO. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido corresponda al arrendatario.
- b) La falta de pago del importe de la fianza
- c) La realización de daños causados dolosa mente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- d) Cuando en el inmueble tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- e) En caso de incumplimiento de las normas de convivencia, que son las siguientes:
 - 1) No tener visitantes frecuentes, es decir, cada semana.
 - 2) No fumar dentro de las zonas comunes. En caso de fumar en su habitación, mantener siempre la ventana abierta.
 - 3) No poner música a alto volumen.
 - 4) No hacer ruidos que molesten a los compañeros o a los vecinos. Mantener limpias y ordenadas las zonas comunes después de usarlas.
 - 5) No ocupar los utensilios de cocina durante muchas horas.

VIGÉSIMO PRIMERO. REFERENCIA A POLÍTICAS NORMATIVAS DE ALQUILERES.

El presente contrato de arrendamiento incluye y hace referencia al Documento de Políticas Normativas de Alquileres, que forma parte integral del contrato. El arrendatario declara haber recibido, leído y comprendido dicho documento, y acepta cumplir con todas las normas y condiciones establecidas en el mismo.

El Documento de Políticas Normativas de Alquileres se encuentra adjunto a este contrato y puede ser modificado con el consentimiento mutuo de las partes, siempre que dichas modificaciones sean notificadas por escrito al arrendatario. Cualquier incumplimiento de las políticas contenidas en el documento podrá ser considerado una infracción del contrato de arrendamiento y dará lugar a las consecuencias establecidas en el mismo.

VIGÉSIMO SEGUNDO. DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.

Las partes fijan como domicilio a efectos de notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del contrato. Deberán notificarse mutuamente una parte a la otra cualquier cambio que se produzca en este sentido.

VIGÉSIMO TERCERO - LEGISLACIÓN APLICABLE.

En todo lo no previsto en el presente contrato, éste se regirá por lo dispuesto en la Ley 29/1.994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y supletoria mente por lo dispuesto en el Código Civil.

VIGÉSIMO CUARTO -Notificaciones.

Para cualquier notificación entre las partes, se designan los contactos que figuran en el encabezamiento de este contrato.

Departamento de Mantenimiento:

Número de teléfono: +34 614 27 69 65

Correo electrónico: mantenimiento@eboss-agencia.com

Departamento de Administración:

Número de teléfono: (+34614192392)

Correo electrónico: administracion@eboss-agencia.com

Departamento de Gestión de Alquileres:

Número de teléfono: (+34614162373)

Correo electrónico: alquileres@eboss-agencia.com

Datos de contacto del arrendatario/a:

Número de teléfono: (+34617034726)

Correo electrónico: sapranumber1@gmail.com

VIGÉSIMO QUINTO. SUMISIÓN.

Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad en la que se encuentra ubicada la habitación arrendada, para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del mismo.

Y con el carácter expresado en la intervención, firman el presente contrato por duplicado, en tres folios escritos por el anverso numeradas sus caras del uno al tres, en el lugar y fecha indicados.

ARRENDADOR/A

ARRENDATARIO/A

Alondra

.