



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DE VIVIENDA

REUNIDOS

De una parte, **DON FERNANDO HINOJOSA POCH**, mayor de edad, de nacionalidad española, con N.I.F. núm. 05328397-X, y cuya fotocopia del mismo queda incorporado como anexo al final de este contrato, con domicilio en Madrid, calle Doctor Fleming núm. 11, 4ºA, en su propio nombre en adelante, la **Parte Arrendadora**.

Y de otra, **DON UMAR DARAZ SARDAR**, mayor de edad, de nacionalidad pakistaní, con pasaporte núm. EL5978142, y **DOÑA AYSHA BIBI SARDAR**, mayor de edad, de nacionalidad británica, con pasaporte núm. 556174539, y cuyas fotocopias de los mismos quedan incorporados como anexo al final de este contrato, con domicilio en Madrid, calle Zacarias Homs, y en la vivienda objeto de este contrato a partir de la fecha de su entrada en vigor, en sus propios nombres y personal derecho y de forma solidaria, en adelante, la **Parte Arrendataria**.

Las Partes, en la calidad con la que actúan, y reconociéndose capacidad jurídica para contratar y obligarse y en especial para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**.

EXPONEN

I. La **Parte Arrendadora** es propietaria de la **vivienda unifamiliar sin muebles** ubicada en **Madrid, Calle Parma núm. 13, duplicado C**.

II. La vivienda objeto de arrendamiento en virtud del presente Contrato en adelante, la **Vivienda**, tiene una superficie construidos de aprox.: 387,22 m2, con distribución propia para habitar.

Dicha superficie y composición, así como demás características y estado son perfectamente conocidas y aceptadas por las partes intervinientes en este contrato. No obstante, La Vivienda se arrienda como cuerpo cierto así, de diferir la superficie real y la aquí descrita, esto no afectará de forma alguna a las condiciones y cláusulas que aquí se fijan, particularmente en lo relativo al precio de la renta.

III. La Vivienda se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 33 de Madrid, Referencia catastral: 986622VK4748F0001XK

IV. A tenor del RD 235/2013, de 5 de abril, se adjunta como anexo al presente contrato fotocopia del certificado de eficiencia energético.

V. La **Parte Arrendataria** está interesada en arrendar La Vivienda para su uso personal y vivienda habitual, y la **Parte Arrendadora** está interesada en arrendársela y convienen otorgar el presente contrato de arrendamiento de vivienda que se rige por lo siguiente:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - La Vivienda, finca objeto del presente Contrato, se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad de vivienda permanente y habitual por parte de **la Parte Arrendataria** para su uso propio y su familia, excluyendo la posibilidad de instalar en ella o en parte de ella, comercio, industria, despacho profesional, oficina, hospedaje, o cualquier otra actividad remunerada o no, declarada o no, distinta del fin para el cual se arrienda. Será causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización escrita de **la parte Arrendadora**.

La Parte Arrendataria declara conocer la Vivienda en el estado en el que actualmente se encuentra, estando conforme con el mismo.

La vivienda se entrega sin muebles y con la cocina equipada con los siguientes electrodomésticos: frigorífico, lavadora, vitrocerámica, horno, microondas, extractor de humos y lavavajillas.

Asimismo, **la Parte Arrendataria** dispondrá de un plazo de 30 días a partir de la entrada en vigor del Contrato, para comunicar a **la Parte Arrendadora** cualquier incidencia que pudiera existir. A los efectos de dejar constancia del estado general de la Vivienda que se arrienda, se adjunta como Anexo III, la colección de fotografías de todas sus estancias.

SEGUNDA.- El Arrendamiento de la citada vivienda por tener esta una superficie construida mayor de 300 m² se considera por la ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos como Arrendamiento de vivienda suntuaria, siéndole expresamente aplicable la excepción prevista en el artículo 4.2 de la citada ley. Por lo tanto, este arrendamiento se regirá en primer lugar por la voluntad de las partes manifestadas en este contrato, en su defecto por la ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos, y sus modificaciones según Ley 19/2009, de 23 de noviembre, y Ley 4/2013 de 4 junio, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler, y supletoriamente por las disposiciones del Código Civil.

TERCERA. - Las Partes acuerdan expresamente que la duración del presente arrendamiento se pacta por un año, comenzando su periodo de vigencia a partir del día **13 de junio del 2025 y finalizando el 12 de junio de 2026**. Llegado el día del vencimiento de dicho plazo, el arrendamiento se podrá prorrogar por plazos anuales hasta un máximo de **cinco años, o siete años** si **la Parte Arrendadora** fuese persona jurídica, salvo que **la Parte Arrendataria** manifieste a **la Parte Arrendadora** con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del plazo o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Facultad de desistimiento de la parte Arrendataria: de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la LAU, **la Parte Arrendataria** podrá desistir del Contrato una vez que hayan transcurrido al menos seis meses a contar desde la fecha de entrada en vigor, siempre que lo notifique por escrito con treinta días de antelación a **la Parte Arrendadora**. El desistimiento dará lugar a una indemnización equivalente a la parte proporcional si el tiempo restante es inferior a un año.

Durante los TREINTA (30) días previos a la terminación del presente Contrato o de cualquiera de sus prórrogas, **la Parte Arrendataria** autoriza **la Parte Arrendadora** y/o a la persona que éste designe a mostrar el Inmueble arrendado a toda persona interesada en su futuro arrendamiento, previo aviso a **la Parte Arrendataria** con un plazo prudencial de CUARENTA Y OCHO (48) horas. En cualquier caso, **la Parte Arrendadora** o la persona que éste designe harán uso de este derecho de la forma más razonable posible y evitando crear cualquier tipo de incomodidad o perturbación a **la Parte Arrendataria**.

Una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración del contrato o siete años si **la parte Arrendadora** fuese persona jurídica , si ninguna de las Partes hubiese notificado a la otra, con al menos cuatro meses de antelación en el caso **de la parte Arrendadora**, o con al menos con dos meses de antelación en el caso **de la parte Arrendataria**, a la fecha de finalización su voluntad de no renovar el Contrato, el Contrato se prorrogará obligatoriamente por anualidades hasta un máximo de tres años, salvo que **la parte Arrendataria** manifieste a **la parte Arrendadora** con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el Contrato.

No procederá la prórroga obligatoria del contrato en el caso de que, trascurrido el primer año de contrato, **la parte 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. **La parte Arrendadora** deberá comunicar este extremo con al menos dos meses de antelación a la fecha en que la vivienda se vaya a necesitar. En ese caso, **la parte Arrendataria** estará obligado a entregar la vivienda en el plazo convenido sin que ello genere derecho a indemnización alguna por parte de **la parte Arrendadora**.

CUARTA. - La Parte Arrendataria se obliga a respetar y cumplir las normas y cuantas disposiciones existan o afecten a la Comunidad de Propietarios. También se obliga a **la Parte Arrendataria** a permitir la entrada a la Vivienda a **la Parte Arrendadora** y a los operarios y técnicos que ésta envíe en caso necesario o urgente y siempre que se considere oportuno para la realización de obras o reparaciones, con un preaviso razonable y en presencia de **la Parte Arrendataria**.

QUINTA. - RENTAS

1.-El precio de este arrendamiento se fija en una renta **INICIAL de SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS EUROS (71.400.-€)**, el pago de este arrendamiento se realizará por mensualidades anticipadas y se fija en una renta **MENSUAL DE CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS (5.950.-€)**.

2.- Las partes contratantes acuerdan expresamente que el precio de este arrendamiento se fijara en una renta **de OCHENTA Y UN MIL EUROS (81.000.-€)**, es decir, una renta **MENSUAL DE SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (6.750-€) a partir del 1 de junio de 2028.**

Los pagos habrán de realizarse entre los días 1 y 5 de cada mes, en la cuenta de parte de la Arrendadora:

**BANCO SANTANDER
MADRID - ESPAÑA**

SWIFT: BSCHEMMXXX

IBAN: ES91 0049 3283 5224 9445 9224

El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta salvo prueba en contrario.

El incumplimiento de cualquier pago dentro del plazo establecido será causa suficiente para que **la Parte Arrendadora** puedan instar la resolución de este Contrato, siendo por cuenta y cargo de **la Parte Arrendataria** todos los gastos y costas para esta causa, con la pertinente acción de desahucio por falta de pago, e incluso derechos de Procurador y honorarios de Letrado, aunque su intervención no fuera preceptiva.

SEXTA. - Las Partes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga por **la Parte Arrendataria**, se incrementará cada año y en caso de prórroga por tácita reconducción y al término de cada una de fijado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya o, en su defecto, el índice que oficialmente establezca la normativa legal, con los límites legales que se recojan en cada momento con carácter general por la normativa estatal aplicable a tal efecto.

No obstante, lo indicado con anterioridad, la actualización de la renta estará sujeta **al Índice de Referencia para la Actualización de Arrendamientos de Vivienda (IRAV)**, que se establece como límite de referencia a los efectos del artículo 18 de la LAU.

La Parte Arrendadora deberá comunicar a **la Parte Arrendataria** la actualización de la renta anual, de forma telemática, **en fecha de celebración de cada prórroga** del Contrato, repercutiendo en el recibo emitido al mes siguiente de la publicación del índice, de forma telemática.

SÉPTIMA. - **La Parte Arrendataria** no podrá subarrendar ni ceder total o parcialmente el Contrato a terceras personas, físicas o jurídicas. La trasgresión de esta prohibición, de llegar a producirse, supondrá un incumplimiento contractual grave y por tanto será causa automática de resolución del presente Contrato y motivo suficiente para iniciar las acciones legales en este sentido.

Igualmente se compromete y obliga a no realizar ni ejecutar en la misma obra, variación, modificación o instalación alguna, sin obtener previamente autorización expresa y por escrito de parte **de la Arrendadora**. Las obras que, en su caso, se realicen en virtud de autorización, quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reintegro alguno, salvo pacto en contrario.

OCTAVA. - La renta pactada no comprende los consumos de luz, gas, la contratación de la alarma y sus cuotas mensuales, la cuota mensual para el mantenimiento del ascensor, los gastos de consumo de agua, calefacción individual y teléfono//wifi, o de los que en el futuro se pudieran dotar, que origine la Vivienda, que serán satisfechos íntegramente por **la Parte Arrendataria**, comprometiéndose ésta a cambiar la domiciliación de los citados suministros y a abonar los recibos correspondientes a las compañías suministradoras en su propia cuenta bancaria desde la fecha de inicio de la entrada a la Vivienda arrendada.

El pago de la renta no incluye **la Tasa de Gestión de Residuos (TGR)** aplicable, según la Ley 7/2022 de 8 de abril 2025, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, por lo tanto, las partes contratantes acuerdan que cuyo pago está obligado **la Parte Arrendataria** y que será repercutido por **la Parte Arrendadora** de conformidad con el tributo a aplicar en cada momento. La notificación de este nuevo tributo municipal se hará efectiva en el segundo semestre del año por parte del Ayuntamiento. Una vez recibida la notificación, **La Parte Arrendadora** notificará a **la Parte Arrendataria** el pago anual correspondiente a la vivienda arrendada, cual **La Parte Arrendataria** deberá abonar al número de cuenta de la propiedad en un plazo máximo de 30 días desde su notificación.

Los gastos de la Comunidad de Propietarios, y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), serán de cuenta de **la Parte Arrendadora**.

NOVENA. - **La Parte Arrendataria** declara recibir la Vivienda en buen estado de habitabilidad y en funcionamiento todos sus servicios, y limpia obligándose a dejar la finca objeto de este Contrato en iguales condiciones, excepto el desgaste lógico que pueda producirse en el uso normal y correcto de la Vivienda.

La parte Arrendadora se compromete a entrega la vivienda totalmente limpia, así como la piscina rellena de agua y limpia para su uso.

La parte Arrendataria se compromete a la finalización del contrato dejar la vivienda limpia, y vacía de enseres personales, por lo contrario, se descontará de la fianza legal.

Queda expresamente prohibido la realización de taladros en las zonas de la Vivienda que cuentan con revestimientos de mármol, piedra o azulejo cerámico, por lo que todos los elementos que deban colocarse en tales superficies lo serán con pegamentos o similares de fácil limpieza.

Así mismo, no obstante, a lo anterior, **la parte Arrendadora** autoriza expresamente a **la parte Arrendataria** a pintar la vivienda arrendada del color que desee, siempre y cuando sea **la parte Arrendataria** la que pague en su totalidad el coste de dicha pintura.

DÉCIMA. - Serán de cuenta de **la Parte Arrendataria** el coste de todos los desperfectos ocasionados por **la Parte Arrendataria** en la Vivienda arrendada que excedan de un normal uso, excepto los que afecten a la estructura e instalaciones generales de la Vivienda, que serán por cuenta de **la Parte Arrendadora** siempre que los mismos no se hayan producido por negligencia de **la Parte Arrendataria**.

UNDÉCIMA. - Al amparo de la libertad de pactos reconocida y conforme a la legislación vigente y concretamente en el artículo 25.8 de la LAU según redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, **la Parte Arrendataria** renuncia a sus derechos de adquisición preferente.

DUODECIMA. - El uso que se pacta para el inmueble objeto del contrato es únicamente el de vivienda, quedando expresamente prohibido el almacenaje o venta de productos en el mismo. **No podrán tener animales domésticos en la vivienda arrendada durante toda la duración del contrato**, ni realizar actividades sujetas al reglamento de actividades molestas insalubres nocivas y peligrosas, ni actividades profesionales colegiadas o actividades lucrativas de cualquier tipo.

DECIMOTERCERA. - De conformidad con las condiciones que anteceden, **la Parte Arrendataria** hace entrega mediante transferencia bancaria inmediata al número de cuenta de la propiedad, la cantidad correspondiente a **CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS (5.950-€)**, equivalente a una mensualidad de fianza legal, conforme establece el artículo 36.1 de la LAU. Cantidad que será devuelta por parte de **la Parte Arrendadora**, al término del Contrato siempre que no existan responsabilidades y se hayan cumplido todas las condiciones de este Contrato. La existencia de esta fianza legal no será motivo para retrasar el pago de las rentas, y menos aún el pago de la última mensualidad de renta.

La Parte Arrendadora depositará esta cantidad en concepto de fianza legal en el Organismo Autónomo Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, que es la actual denominación del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA).

A la firma de Contrato, se hace entrega mediante **transferencia bancaria ordinaria instantánea al número de cuenta de la Parte Arrendadora**, cantidad correspondiente a **TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN EUROS (3.371.-€)**, en concepto de la parte proporcional de renta del mes de junio de 2025.

CLAUSULA ADICIONAL DE GARANTIA DE PAGO. **DEPÓSITO ADICIONAL**

La parte **Arrendataria** entrega la cantidad mediante transferencia bancaria ordinaria instantánea al número de cuenta de la Arrendadora, de **DOS MENSUALIDADES DE RENTA, es decir, ONCE MIL NOVECIENTOS EUROS (11.900-€)**, en garantía del cumplimiento de sus obligaciones arrendaticias, conforme a lo dispuesto en el artículo 36.5º de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Dicha cantidad será devuelta a la misma en un plazo de 1 mes desde la entrega de llaves, siempre que no existan responsabilidades y se hayan cumplido todas las condiciones de este contrato. La existencia de esta Garantía no será motivo para retrasar el pago de los Alquileres, y menos aún el pago de las dos últimas mensualidades de renta.

SEGURO DE PROTECCIÓN DEL ALQUILER

1.- Las partes contratantes acuerdan la contratación de un seguro de protección del alquiler que garantice la cobertura del posible impago de las rentas como de los posibles desperfectos ocasionados a la vivienda, el jardín y la piscina. El importe de la prima anual de dicho seguro correrá a cuenta de la **PARTE ARRENDADORA**.

2.- Las partes contratantes acuerdan que, en caso de no renovar la póliza del seguro de protección del alquiler, en cualquier momento de la vigencia del presente contrato, la parte Arrendataria estará obligada expresamente a pagar la cantidad de una mensualidad de renta en vigor a la parte Arrendadora, dicha mensualidad corresponde a una garantía supletoria por el cumplimiento de sus obligaciones arrendaticias por parte de la Arrendataria.

3.- Dicha mensualidad suplantarán la póliza de seguro del alquiler y una vez finalizado el contrato será devuelta a la misma en un plazo de 1 mes desde la entrega de llaves, siempre que no existan responsabilidades y se hayan cumplido todas las condiciones de este contrato.

Tratamiento de datos informatizados. - Las partes se autorizan a incorporar sus datos de carácter personal que figuran en el contrato, así como los derivados del desarrollo del mismo a la base de datos del cliente y a su tratamiento informatizado, todo ello de conformidad con lo establecido en la ley de protección de datos de carácter personal. Esta autorización se confiere sin perjuicio de la obligación de la parte arrendadora a garantizar el derecho de acceso, rectificación y cancelación de datos que reconozca en cada momento la legislación vigente, manifestando el titular estar informado de todos los derechos que le asisten conforme el texto legal mencionado anteriormente.

A la finalización del contrato, la fianza legal y todas las garantías de pago establecidas serán devueltas por parte de **la Parte Arrendadora a la Parte Arrendataria en un plazo de 30 días** desde la entrega de llaves de la Vivienda, una vez deducidos, si los hubiere, los gastos pendientes de agua, calefacción, gas, luz y teléfono, así como los ocasionados por posibles responsabilidades en las que pudieran haber incurrido en la Vivienda arrendada o en su defecto, **la Parte Arrendataria** estará obligada a satisfacer el importe de lo que supone restituirla a su estado original.

A la firma de Contrato, la Parte Arrendataria realiza en unidad de acto, el pago de las cantidades mencionadas en el presente Contrato, mediante transferencia bancaria inmediata al número de cuenta de la Parte Arrendadora. En caso de que, la Parte Arrendataria, no hiciese efectivo los pagos mencionados, por cualquier motivo, este presente Contrato no surtirá efectos y quedara completamente anulado y de forma automática por incumplimiento de lo pactado en el presente Contrato.

La posesión y las llaves de la Vivienda serán entregadas a **la Parte Arrendataria**, una vez realizada por parte de **la Parte Arrendadora** la comprobación de las transferencias en su cuenta bancaria.

DECIMOCUARTA. - El presente Contrato se resolverá por las causas previstas en el artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y por el incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones en él establecidas.

DECIMOQUINTA. - Las Partes, con renuncia a cualquier fuero que pudiera corresponderles se someten a la Ley Española y a los Juzgados y Tribunales de Madrid objeto del presente Contrato.

La Parte Arrendadora señala como domicilio a efecto de notificaciones los reseñados en el encabezamiento de este Contrato y **la Parte Arrendataria** la Vivienda arrendada.

Señalan, además, como dirección electrónica para comunicaciones, de conformidad y con los efectos previstos por el Artículo 4.6 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, las siguientes:

Por Parte ARRENDATARIA:

1. Correo: ayshardar786@gmail.com // u.sardar0011@gmail.com
2. Número de teléfono: 607.791.256

Por PARTE ARRENDADORA:

3. Correo: fernando_hinojosa@live.com
4. Número de teléfono: 630.321.679

Acuerdo para el uso de firma electrónica

Las Partes declaran y aceptan que el presente documento podrá ser suscrito por cualquiera de las Partes a través de firma electrónica, lo que incluye el uso de la firma escaneada y/o plataformas tecnológicas como signaturit. Como consecuencia de lo anterior, las Partes:

(i) entienden que la firma que aquí se acuerda utilizar es apropiada y confiable;
(ii) aceptan que la firma que aquí se acuerda utilizar cumple con una función de identificación de las Partes; y (iii) aceptan que la firma que aquí se acuerda utilizar, sirve para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente instrumento.

Leído lo anterior, ambas Partes se reconocen capacidad legal suficiente y acuerdan llevar a efecto el presente Contrato, siendo conformes todas y cada una de las estipulaciones y cláusulas de este, y para que conste, firman el presente documento por duplicado al anverso, a un solo efecto en Madrid, el 12 de junio de 2025.

FIRMA
LA PARTE ARRENDADORA

FERNANDO HINOJOSA POCH

FIRMA
LA PARTE ARRENDATARIA

UMAR DARAZ SARDAR

AYSHA BIBI SARDAR

Lista de archivos adjuntos:

Anexo 1. Documento de identificación de las Partes.

Anexo 2. Certificado Energético

Anexo 3. Inventario fotográfico de la vivienda

ANEXO II

CERTIFICADO ENERGÉTICO

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA
DEL EDIFICIO EXISTENTE

ETIQUETA

DATOS DEL EDIFICIO

Normativa vigente construcción / rehabilitación
C.T.E.

Referencia/s catastral/es
4986622VK4748F0001XK

Tipo de edificio
VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE DIFERENTES TIPOS

Dirección
CALLE PARMA Nº 13 POR (C)

Municipio
MADRID

C.P.
28043

C Autónoma
MADRID

ESCALA DE LA CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

A más eficiente

B

C

D

E

F

G menos eficiente

Consumo de energía
kW h / m²año

Emissiones
kg CO₂ / m²año

19

97

REGISTRO


10/440592.9/25


26/05/2035

Válido hasta dd/mm/aaaa

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/infove mediante el siguiente código seguro de verificación: 1037139366A29829661700

ESPAÑA





Directiva 2010 / 31 / UE

ANEXO III

INVENTARIO FOTOGRAFICO Y ESTADO DE LA VIVIENDA









SEGÚN

LA PARTE ARRENDADORA

SEGÚN

LA PARTE ARRENDATARIA