

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DE VIVIENDA

REUNIDOS

De una parte, **DOÑA CRISTINA CASTAÑO CALVO** mayor de edad, de nacionalidad española, con N.I.F. núm.52589732W, cuya fotocopia de este queda incorporado como anexo al final de este contrato, con domicilio en Vélez Málaga, Urb Mata CL Jara 5, en su propio nombre. **En adelante la parte Arrendadora.**

Y de otra, **DON FANAR AL-KASS**, mayor de edad, de nacionalidad sueca, con Pasaporte. núm. AA5031511, y cuya fotocopia del mismo queda incorporado como anexo al final de este contrato, ambos con domicilio en Halmstad (Estocolmo), calle Skolgatan 14, 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.**

Reconociéndose las partes capacidad suficiente para el otorgamiento del presente contrato de Arrendamiento.

EXPONEN

-I-

Que **DOÑA CRISTINA CASTAÑO CALVO** en adelante **LA PARTE ARRENDADORA**, es propietaria de un **piso amueblado** situado en **AVENIDA DEL PRADO. CONJUNTO ALOHA GARDENS, PLANTA 2 BLOQUE 14 APARTAMENTO 165** con garaje nº165 situado en la misma finca.

La vivienda arrendada tiene una superficie útil de aprox.: 81,66 m2, con distribución propia para habitar.

- **Referencia catastral 4618101UF2441N0406KX**
- A tenor del RD 235/2013, de 5 de abril, se adjunta como ANEXO al presente contrato, fotocopia del certificado de eficiencia energética.

-II-

Que **DON FANAR AL-KASS**, en adelante **LA PARTE ARRENDATARIA**, están interesados en arrendar la mencionada vivienda, por lo que ambas partes acuerdan celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, lo que llevan a efecto con arreglo a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. - La finca objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad de vivienda permanente y habitual por *parte de la 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 propiedad.

La parte Arrendataria declara conocer la vivienda en el estado en el que actualmente se encuentran, estando conforme con el mismo.

La vivienda se entrega amueblada y la cocina equipada con los siguientes electrodomésticos: lavadora, lavavajillas, horno, frigorífico, microondas.

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, la colección de fotografías de todas sus estancias.

SEGUNDA.-Legislación aplicable.-El presente acuerdo tiene la consideración legal de arrendamiento para uso de vivienda, rigiéndose con carácter imperativo por lo dispuesto en el Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos Ley 29/1994, de 24 de noviembre, (en adelante LAU), modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas y por el 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. En defecto de norma o pacto expreso, se regirá por lo previsto en el 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 **19 de mayo de 2025** y **finalizando el 18 de mayo del 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 el arrendador 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.

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** del arrendamiento y siempre que lo comunique al arrendador con un mínimo de **treinta días** de antelación. Si el Arrendatario quisiera dar por finalizado el contrato, transcurridos los seis primeros meses, habrá de indemnizar al Arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año de contrato que reste por cumplir, de modo que, los periodos inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

Alcanzado el quinto año de duración, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovarlo dentro de los siguientes plazos:

- a) Si fuere el arrendador quien manifieste dicha voluntad, deberá notificarlo al arrendatario al menos cuatro meses antes de que finalice la duración de los primeros cinco años.
- b) Si es el arrendatario quien manifiesta tal voluntad, deberá notificarlo al arrendador al menos dos meses antes de que finalice la duración los primeros cinco años.

Prorrogado el contrato por no haber manifestado ninguna de las partes su voluntad de no prorrogarlo (o por haber manifestado su voluntad fuera del plazo mencionado), podrá el

arrendatario manifestar al arrendador 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, transcurrido 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 este 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 éste 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. El precio de este arrendamiento se fija en una renta ANUAL DE VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS EUROS (22.800.-€), el pago de este arrendamiento se realizará por mensualidades anticipadas y se fija en una renta MENSUAL DE MIL NOVECIENTOS EUROS (1.900.-€).

La cantidad que proceda por concepto de renta deberá abonarse dentro de los cinco primeros días desde su devengo, esto es, del día 1 al 5 de cada mes, mediante transferencia a la cuenta corriente de la parte Arrendadora abierta a su nombre con numero:

IBAN: ES79 2100 1755 2702 0072 1422

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 contratantes convienen que la renta total que en cada momento se satisfaga por la parte Arrendataria se incrementará cada año, incluidos los supuestos de tácita reconducción, mediante la aplicación del Índice Nacional General de Precios al Consumo (IPC) con el límite del Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV), fijados ambos por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

La revisión se efectuará con efectos desde la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato o de cada una de sus prórrogas, repercutiéndose la actualización en el precio de la renta al mes siguiente de la publicación de ambos indicadores -IPC e IRAV- en el INE. En caso de publicación de los índices en meses distintos, la repercusión en el precio se realizará al mes siguiente de la publicación del último índice emitido.

La parte Arrendadora deberá comunicar de forma telemática a *la parte Arrendataria* la actualización de la renta anual, calculada de acuerdo con lo establecido en el primer párrafo de esta cláusula.

SÉPTIMA. - *La parte Arrendataria* no podrá subarrendar ni ceder total o parcialmente el contrato de arrendamiento 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 la propiedad. 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, calefacción, 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.

La parte arrendataria se compromete a abonar 25€ mensuales a la cuenta bancaria de la parte arrendadora en concepto de consumos de agua.

Los gastos de internet, 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, 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 Arrendataria no ha tenido ocasión de probar el efectivo funcionamiento de los mismos, entendiéndose que cualquier problema que pueda surgir será resuelto de buena fe entre las partes, dentro de los primeros 30 días de vigencia del contrato.

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.

La parte Arrendadora entrega a la firma del presente contrato como anexo el Certificado de eficiencia energética correspondiente a la vivienda arrendada, al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 235/2012, de 5 de abril.

DÉCIMA. -Serán de cuenta de *la parte Arrendataria* el coste de todos los desperfectos ocasionados por *la parte Arrendataria* en la vivienda arrendada, 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. - 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 realizar actividades sujetas al reglamento de actividades molestas insalubres nocivas y peligrosas, ni actividades profesionales colegiadas o actividades lucrativas de cualquier tipo.

DUODÉCIMA. - 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.

DECIMOTERCERA. - La vivienda se alquila amueblada en el momento de la firma del presente Contrato ambas partes anexarán al Contrato, y será parte integrante del mismo, como anexo I al contrato un listado y/o reportaje fotográfico de los muebles, enseres, ajuar y demás pertenencias que se quedan en el inmueble objeto del Contrato y que deberán reponerse íntegramente a la finalización del mismo por parte de **la parte Arrendataria**. En ningún caso **la parte Arrendataria** podrá vender, prestar, arrendar o enajenar los mismos. La pérdida, sustracción, rotura o defecto de cualquiera de ellos deberá ser resarcida o restituida por **la parte Arrendataria**.

Igualmente, una vez rescindido o finalizado el presente contrato, se examinará por parte de **la parte Arrendadora**, el estado en que se encuentran los bienes y los muebles inventariados, en anexo, en caso de que los mismos se encontraran en mal estado ó no estuvieran, **la parte Arrendataria** estará obligada a abonar el importe de los mismos.

DECIMOCUARTA. - De conformidad con las condiciones que anteceden, **la parte Arrendataria** entrega **mediante transferencia bancaria ordinario instantánea al número de cuenta de la parte Arrendadora**, la cantidad de **MIL NOVECIENTOS EUROS (1.900.-€)**, *equivalente* a una mensualidad de fianza legal, conforme establece el artículo 36.1 de la LAU. Asimismo, se entrega **mediante transferencia bancaria ordinario instantánea al número de cuenta de la parte Arrendadora** la cantidad de **MIL NOVECIENTOS EUROS (1.900.-€)**, en concepto de **garantía por los muebles**, incluidos en la vivienda, y por el cumplimiento de sus obligaciones arrendaticias, conforme a lo dispuesto en el artículo 36. 5º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cantidades que serán devueltas por parte del arrendador, al término del contrato 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 las rentas, y menos aún el pago de las dos últimas mensualidades de renta.

La parte Arrendataria entrega en este acto, **mediante transferencia bancaria ordinaria instantánea al número de cuenta de la parte Arrendadora**, la cantidad correspondiente a **SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS (796,77.-€)**, correspondiente *al* pago de la renta proporcional del mes de mayo de 2025.

La fianza legal y la garantía por los muebles establecidas serán devueltas por parte del **Arrendador a la parte Arrendataria** en un plazo de 1 mes desde la entrega de llaves de la vivienda, una vez deducidos, si los hubiere, los gastos pendientes de agua, calefacción, gas, luz y teléfono/wifi, así como los ocasionados por posibles responsabilidades en las que pudieran haber incurrido en la vivienda arrendada o en su defecto a satisfacer el importe de lo que supone restituirla a su estado original.

La parte Arrendadora depositará la cantidad entregada por **parte de la Arrendataria** en concepto de fianza de la cantidad correspondiente a un mes de renta, para su correspondiente depósito en la sección de Fianzas de Arrendamiento del Instituto de la Vivienda correspondiente o en cualquier oficina de la Red de Oficinas de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La parte Arrendadora deberá aportar el Certificado de eficiencia energética correspondiente a la vivienda arrendada en un plazo de 30 días a partir de la firma del presente contrato, al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 235/2012, de 5 de abril.

A la firma de contrato **la parte Arrendataria** realizara, en unidad de acto, el ingreso o los ingresos de las cantidades mencionadas. En caso de que **la parte Arrendataria** no hiciese

efectivo los pagos mencionados a tiempo, por cualquier motivo, el presente contrato no surtirá efectos y quedará completamente anulado por incumplimiento de lo pactado.

La posesión de la vivienda y las llaves serán entregadas a la parte Arrendataria, una vez comprobadas las transferencias de las cantidades mencionadas por parte del Arrendador.

DECIMOQUINTA. - 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.

DECIMOSEXTA. - Las partes, con renuncia a cualquier fuero que pudiera corresponderles se someten a la Ley Española y a los Juzgados y Tribunales de Marbella objeto del presente contrato de arrendamiento.

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 del Arrendatario:

- Mail: grafiska@reklamhuset.nu // info@reklamhuset.nu
- Número de teléfono: +46 708130156

Por parte del Arrendador:

- Mail: tinacc7@gmail.com
- Número de teléfono: +34 676221795

Leído lo anterior, ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente y acuerdan llevar a efecto el presente Contrato de Arrendamiento, siendo conforme todas y cada una de las estipulaciones y cláusulas de este, y para que conste, firman el presente documento por duplicado a un solo efecto en **Marbella**, el 27 de mayo del 2025.

LA PARTE ARRENDADORA	LA PARTE ARRENDATARIA
	

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.

Listado de Anexos:



ANEXO II

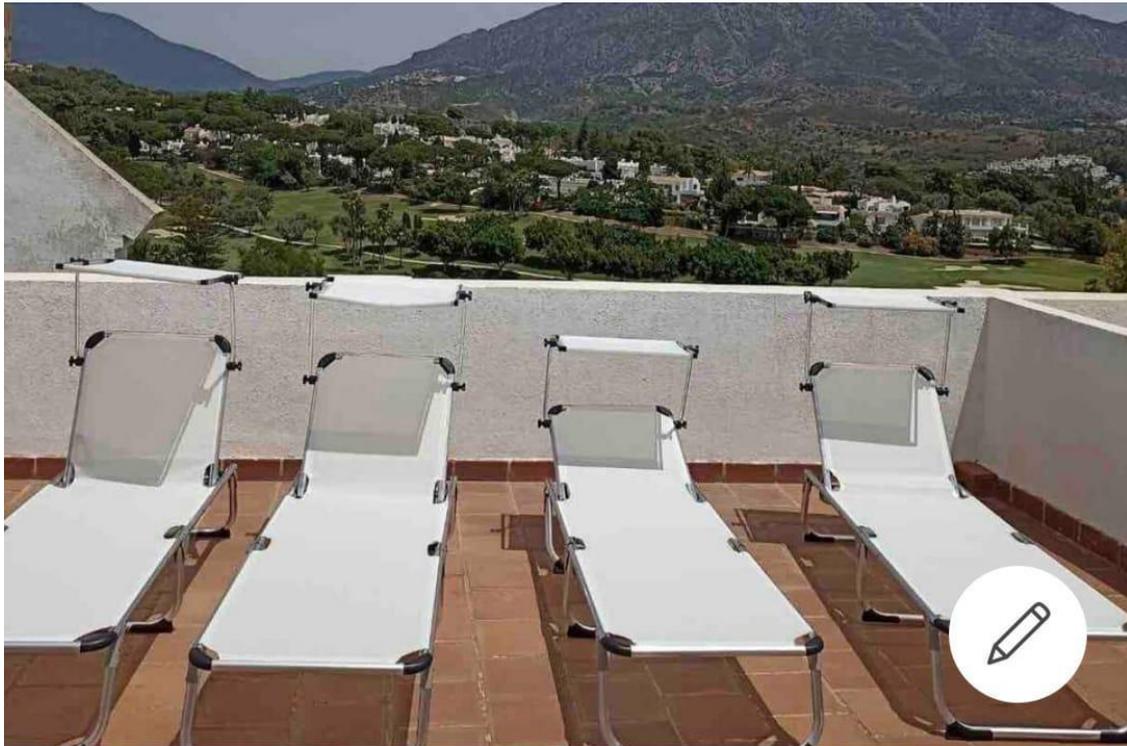
CERTIFICADO ENERGETICO

EN TRAMITE

ANEXO III

INVENTARIO FOTOGRAFICO y ESTADO DE LA VIVIENDA ARRENDADA

Las partes contratantes acuerdan que, en la renta estipulada en el presente contrato, se incluya el siguiente mobiliario, el cual permanecerá en el citado inmueble al finalizar el arrendamiento.



















Declara **la parte Arrendataria** que el mobiliario es suficiente y adecuado para el destino pactado, y que, de igual modo se encuentra en buen estado de uso, sin necesidad por tanto de reparación alguna, inventario que con la firma de las partes contratantes consta en documento aparte, aunque formando parte integrante del presente contrato como anexo al contrato de arrendamiento.

CONFORME

CONFORME

LA PARTE ARRENDADORA

LA PARTE ARRENDATARIA