

# AREA CASA

immobiliària - venda - lloguer

registre d'agents immobiliaris  
de Catalunya      nº 3271

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Palafrugell, a 2 de Septiembre de 2016

### REUNIDOS:

- De una parte, D. \_\_\_\_\_, mayor de edad, provisto de D.N.I. \_\_\_\_\_ con domicilio a efectos de notificaciones en la calle \_\_\_\_\_
- Y de otra parte, D. \_\_\_\_\_, mayor de edad, provista con D.N.I. \_\_\_\_\_ y Dña. \_\_\_\_\_, mayor de edad, provista de D.N.I. \_\_\_\_\_ con domicilio a efectos de notificaciones en carretera de \_\_\_\_\_

### INTERVIENEN:

- D. \_\_\_\_\_ en representación de la sociedad mercantil \_\_\_\_\_, domiciliada en la calle \_\_\_\_\_ local de \_\_\_\_\_ y, provista con C.I.F. \_\_\_\_\_ y, en adelante se denominará **EL ARRENDADOR.**
- D. \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, en su propio nombre, y en adelante se denominará **LOS ARRENDATARIOS.**

Ambas partes reconociéndose mutuamente la capacidad legal suficiente para contratar y obligarse, de sus libres y espontáneas voluntades y en especial para otorgar el presente contrato,

### EXPONEN:

I.- Que la sociedad \_\_\_\_\_ es propietaria en pleno dominio del inmueble sito en la carretera de la Fanga s/n "Mas de la Fanga" Palafrugell, cuya referencia catastral es 2419501EG1421N0001SO.

II.- Que estando interesado D. \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ en ocupar la referida vivienda ambas partes formalizan el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, conforme a las siguientes,

# AREA CASA

immobiliària - venda - lloguer

registre d'agents immobiliaris  
de Catalunya núm 3271

## CLAUSULAS :

**PRIMERA.-** La parte ARRENDADORA arrienda a la parte ARRENDATARIA, que a su vez lo acepta, la vivienda ubicada en la finca descrita en el Exponen I, con todos sus anexos, exceptuando la construcción destinada a almacén ubicada en la parte posterior izquierda de la finca.

**SEGUNDA.-** Constituye el objeto de arrendamiento la superficie situada dentro de los descritos límites de la finca registral donde radica la vivienda y anexos objeto de arriendo, cuyas características, estado de conservación, acometidas generales, ramales para suministros de que está dotada la edificación construida, calificación urbanística y usos permitidos, declara conocer y aceptar expresamente el arrendatario a todos los efectos derivados de este contrato.

**TERCERA.-** El plazo de duración del presente contrato es de DIEZ años a contar desde la fecha de la firma del mismo. Transcurrido el plazo contractual establecido el contrato quedará resuelto de pleno derecho, viniendo obligada la parte arrendataria al inmediato desalojo de la finca, dejando la misma libre, vacua y expedita con restitución de las llaves a la parte arrendadora.

Se pacta un periodo inicial mínimo de duración de UN AÑO de obligado y necesario cumplimiento por parte de la arrendataria. Para el caso de que la misma no cumpliera el plazo inicial mínimo de obligado cumplimiento, deberá indemnizar a la arrendadora en cuantía equivalente a las rentas que quedaren por vencer del referido periodo.

En cualquier caso, la parte ARRENDATARIA, podrá, tras haberse cumplido el plazo mínimo de vigencia del contrato regulado en la presente cláusula, renunciar a su derecho con un preaviso de DOS (2) meses a la fecha en que deba tener lugar la extinción mediante cualquier medio que permita dejar constancia de su recepción por la parte arrendadora y su contenido.

**CUARTA.-** El arrendatario se obliga a permitir al arrendador o a quien éste le designe el acceso a la finca alquilada, cuya posesión se le transmite en este mismo acto, para poder verificar su estado en cualquier momento de vigencia del contrato de alquiler.

# AREA CASA

immobiliària - venda - lloguer

registre d'agents immobiliaris  
de Catalunya      nº 3271

**QUINTA.-** Se establece como renta mensual, la cantidad de QUINIENTOS EUROS (500,00 €).

El arrendatario deberá abonar mensualmente la renta pactada en el domicilio del arrendador, los días 1 al 5 de cada mes, por meses anticipados.

**SEXTA.-** Las partes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario durante el plazo de vigencia del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, se acomodará cada año a la variación experimentada por el Índice General del Sistema de Índices de Precios de Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística (u organismo que o sustituya) referido a la demarcación de Barcelona, aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al período de revisión. En cualquier caso, el porcentaje de incremento no podrá ser inferior al tres por ciento, sustituyéndose la anterior previsión por este porcentaje fijo en el supuesto de que la variación del IPC no iguale el referido tres por ciento.

Para la aplicación de la actualización se tomará como mes de referencia el de Agosto y para las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a la notificación que al efecto se realice, expresando el porcentaje de alteración aplicado. En ningún caso, la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

Las cantidades asimiladas a la renta por tributo, gastos generales y/o consumos no individualizables, se actualizarán anualmente en función de las correspondientes liquidaciones de tales conceptos que reciba el arrendador, previa comunicación al arrendatario.

**SÉPTIMA.-** La arrendataria constituye en este acto una fianza equivalente a dos mensualidades de renta para responder de los perjuicios que puedan causar por el incumplimiento de las obligaciones contractuales y de los daños originados en el inmueble.

El arrendatario entrega en efectivo al arrendador en concepto de fianza legal constituida, la cantidad de MIL EUROS (1.000,00 €), equivalente al del depósito de dos mensualidades de renta.

# AREA CASA

immobiliària - venda - lloguer

registre d'agents immobiliaris  
de Catalunya      nº 3271

El importe de la fianza se actualizará en la proporción en la que se incremente la renta conforme al contenido de la estipulación sexta del presente contrato.

La existencia de esta fianza no servirá nunca de pretexto para retrasar el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago ha asumido la parte arrendataria.

**OCTAVA.-** El arrendatario se obliga a mantener la finca arrendada así como sus anexos y accesorios en perfecto e idéntico estado de conservación a como los recibe.

La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores correspondientes a los suministros de agua, gas y energía eléctrica, y de cualquier otra clase de servicios o suministros públicos o privados, y del importe del consumo de todos ellos, serán de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario,

El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras, alguno o la totalidad de los suministros de que esta dotada la vivienda y sus anexos, con absoluta indemnidad de la propiedad.

El arrendatario, a la fecha de finalización del contrato, deberá reintegrar la vivienda y sus anexos en perfecto estado de conservación así como con aquellas obras de rehabilitación y mejora que haya acometido por su cuenta y le hayan sido previamente autorizadas por el arrendador, que revertirán en todo caso a favor y a beneficio de éste último siempre que no hay solicitado su restitución a su estado original, lo que deberá mediarle por el arrendatario a su cargo.

**NOVENA.-** Serán de cuenta y cargo del arrendatario todos los gastos que se produzcan, tales como: roturas de cristales, cerraduras, interruptores, enchufes, y en general en la instalación eléctrica de la vivienda; mantenimiento y reparación de la instalación de agua y de los elementos sanitarios (lavabo, waters, vides, lavadero, sifones, etc), reparación de agua, caldera de calefacción, radiadores, aparatos de aire acondicionado y sus conducciones, asimismo correrán a cargo del arrendatario las reparaciones de las persianas, postigos, ventanas y puertas de la vivienda.

El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable, eximiendo de toda responsabilidad a la propiedad, por los eventuales daños que pudieran ocasionarse a las personas o cosas y sean derivados de instalaciones, servicios, elementos decorativos, etc) y suministros de la vivienda arrendada, así como por las reparaciones, obras y rehabilitación que acometa en la finca objeto de este contrato, comprometiéndose a suscribir una póliza de

# AREA CASA

immobiliària - venda - lloguer

registre d'agents immobiliaris  
de Catalunya

afiliat 3271

responsabilidad civil que deberá mantenerse vigente durante toda la vigencia del contrato de alquiler, y cuya copia deberá entregar al arrendador en cuanto le sea posible.

**DÉCIMA.-** El arrendatario no podrá practicar obras que modifiquen la estructura del edificio o afecten a la configuración de la vivienda y elementos anejos y/o integrantes de la misma, salvo que cuenten con el expreso y previo permiso por escrito del arrendador así como con los pertinentes proyectos, permisos, licencias y autorizaciones de las autoridades y personas competentes. En todo caso, las obras autorizadas, así como su conservación, obtención de permisos oficiales, honorarios de la dirección técnica y facultativa y cualquier perjuicio que pudiera ocasionarse a la finca o a terceros, durante su realización o en el futuro, serán de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario, sin derecho a reclamación o indemnización de clase alguna, quedando dichas obras en beneficio de la finca y su propietario a la finalización del arrendamiento, salvo que el arrendador exigiera, en ese caso, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior, pudiendo al efecto el arrendador aplicar la fianza depositada hasta donde alcance la misma en este concepto, si no la efectuara el arrendatario directamente, y ello en el supuesto de que la fianza no sea aplicada a otras responsabilidades y sin perjuicio de poder reclamar, en todo caso, al arrendatario, el exceso no cubierto con la fianza aplicada.

El arrendatario se hace responsable directo y único de cualquier daño y perjuicios que pudieran derivarse de la ejecución de obras a su cargo, tanto frente al arrendatario como frente a terceros.

**UNDÉCIMA.-** La parte arrendataria se compromete y obliga de mantener no sólo la vivienda, sino todos los anexos y dependencias de la finca, en perfectas condiciones de habitabilidad, poniendo en conocimiento de la propiedad, de forma inmediata, cualquier incidencia que pudiera producirse en cuanto a su correcto uso y mantenimiento. Se compromete asimismo a no ausentarse de la finca durante un período superior a 7 días, debiendo en caso contrario ponerlo en conocimiento de la propiedad a los efectos que, de mutuo acuerdo, puedan adoptar las mejores decisiones para el correcto cuidado y vigilancia de la finca."

**DUODÉCIMA.-** El arrendatario queda obligado además :

A) A satisfacer los gastos derivados del presente contrato, tales como timbre, gestión, registro, honorarios para su formalización y tramitación, impuestos, así

# AREA CASA

immobiliària - venda - lloguer

registre d'agents immobiliaris  
de Catalunya núm. 3271

como la totalidad de los que por cualquier causa se ocasionaren por razón de sus prórrogas.

B) A abonar el coste de las pequeñas reparaciones que exija el desgaste o deterioro por el uso ordinario de la vivienda.

C) A satisfacer cuantos incrementos puedan sobrevenir como consecuencia de nuevos títulos cuyo pago corresponda por ley o en virtud del presente contrato, al arrendatario, así como por aumentos en las bases o en los tipos impositivos de los impuestos, contribuciones, arbitrios, tasas, servicios o suministros que graven la propiedad y que hayan sido asumidos por el arrendatario en el presente contrato.

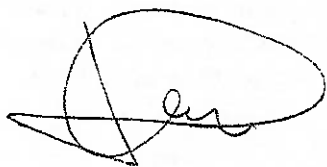
D) A no ceder, traspasar o subarrendar total o parcialmente la vivienda arrendada.

**DECIMOTERCERA.-** Las partes convienen que en caso de venta de la finca arrendada, el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente.

**DECIMOCUARTA.-** Para cuantas cuestiones litigiosas dimanen del presente contrato y tengan acceso a los Tribunales de Justicia, las partes, con renuncia al fuero que pudiera corresponderles, se someten a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de La Bisbal d'Empordà.

Y de conformidad con lo anteriormente expuesto ambas partes lo firman por duplicado y a un solo efecto en la ciudad y fecha arriba indicados.

EL ARRENDADOR



LOS ARRENDATARIOS

