

**CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA,**  
**REFERENTE AL PISO SITO EN LA C/ SOL NAIXENT N° 9 BLOQUE 3 PISO**  
**4º DE CALA MILLOR CON REF. CATASTRAL NÚMERO:**  
**2836123ED3823N0046S.**

**ARRENDADOR D. HATEM BEN AYED.**

**ARRENDATARIOS Dª. NATACHA MARIA BORGES DODA.**

**Y DE FECHA 01.09.2018**

## **REUNIDOS:**

De una parte Dº. Hatem Ben Ayed, mayor de edad, de nacionalidad tunecina, con domicilio en Cala Millor, San Llorenç des Cardassar, con nº de NIE Y-1758977-C. En calidad de arrendador.

De otra, Dª. Natacha Maria Borges Doda, mayor de edad, con nº de NIE Y-5863243-M, con domicilio en San Llorenç des Cardassar. En calidad de arrendatarios.

Ambas partes tienen la capacidad legal necesaria para otorgar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, al efecto, pactan las siguientes condiciones:

## **CONDICIONES**

1º.- El plazo de duración del presente contrato es el de un año, sin perjuicio del derecho del arrendatario a la prórroga del mismo conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 29/1994 del 24 de noviembre de la L.A.U. y se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años y comenzará a regir en el día de la fecha del mismo.

2º.- El importe total anual de alquiler será de siete mil ochocientos euros (~~7.800,00€~~ <sup>7.920,00€</sup>) anuales, pagaderos mes a mes por un importe de quinientos cincuenta euros cada mes (~~650,00€~~). Dicho pago se deberá realizar dentro de los siete primeros días de cada mes mediante transferencia bancaria a la cuenta del arrendador en el Banco Bankia cuyos datos son:

ES98 2038 3463 4260 0008 81967

(AGENCIA CIUTAT)

3º.- El objeto de este contrato se alquila exclusivamente para el destino a vivienda permanente del arrendatario, no pudiendo instalar en él, comercio, industria, ni siquiera manual, ni oficina o despacho profesional.

4º.- Es objeto del arrendamiento exclusivamente, la superficie situada dentro de las paredes de la vivienda, quedando especialmente excluida la fachada, partes laterales de la entrada, azotea y vestíbulo de la escalera.

En consecuencia, el arrendamiento a que este contrato se refiere, no dará derecho a entrar ni usar la azotea o terrado de la finca.

5º.- El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación de la vivienda por lo que se adjunta inventario; las acepta expresamente y se obliga a conservarla en perfecto estado.

6º.- La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario.

La vivienda se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de que está dotado el inmueble.

Se hace constar que la vivienda arrendada dispone de contadores de suministros dados de alta. La parte arrendadora queda obligada y autorizada a realizar el cambio de domiciliación y de titularidad, en un plazo máximo de 5 días hábiles a contar de la fecha del presente contrato de alquiler.

Para ello se les hace entrega de una copia de cada una de las facturas de suministros de los que dispone el inmueble arrendado.

7º.- Son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, calefacción, cocina, baño, bidet, grifos, waters, lavabos, calentador, antena T.V., y en particular todos los desagües, atascos, arreglo de la cocina, fregaderos, lavaderos, aire acondicionado, y sus tuberías, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

8º.- De no existir suministro de agua directa mediante contadores divisionarios o individuales queda autorizada la propiedad, o el Administrador, para proceder a tal instalación, firmando en nombre del arrendatario cuantos documentos sean precisos para ello, obligándose éste a formalizar la correspondiente póliza de alta, adquiriendo por su cuenta el contador respectivo. Caso de demorar el arrendatario dicha contratación, desde ahora faculta a la propiedad, o al Administrador, para que en su nombre y a su cargo, pueda concertarla, teniendo el carácter, dicha instalación, de obra de mejora, a todos sus efectos.

9º.- El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la propiedad y al Administrador, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivados de instalaciones para servicios y suministros de la vivienda arrendada.

10º.- El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso por escrito de la propiedad o del Administrador. En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario, y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización, o reclamación, en momento alguno. El permiso municipal, será también, de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso.

La vivienda se entrega sin ningún agujero en la cocina y los baños, y con todos los accesorios de baño necesarios. El arrendatario se obliga a no realizar agujeros en el alicatado de la cocina y los baños sin el consentimiento previo del arrendador.

**11º.-** Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, a partir del segundo año de vigencia del contrato y sus prórrogas, se acomodará cada año a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

Si cesara la publicación del índice citado, se aplicará otro, a elección del arrendador, de entre los que se vinieren aplicando a la revisión de la renta en el mercado o de entre los que permitan una adaptación razonable a las variaciones del coste de la vida.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo mitifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado. En ningún caso, la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma, teniendo derecho el arrendador a percibir los atrasos desde el mes que correspondiese la actualización.

**12º.-** Independientemente de la renta pactada, serán a cargo del arrendatario los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble y los muebles de la vivienda que se relacionan en el inventario que se adjunta al contrato y que incluyen todos los electrodomésticos de la cocina en perfecto estado, así como sus servicios, tributos, cargos y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios si los tuviere.

**13º.-** De no existir servicio de portería, conserjería o de limpieza el arrendatario procederá, cuando por turno le corresponda, y según hayan acordado los vecinos de la finca, a la limpieza de la escalera y vestíbulo y demás elementos comunes.

**14º.-** El arrendatario entregar en este acto la suma de seiscientos sesenta euros (660,00€) en concepto de fianza, seiscientos quedando en poder del arrendador el cual está obligado a efectuar su ingreso en los organismos oficiales establecidos al efecto.

La fianza será devuelta una vez se hayan abonado todos los recibos de suministros de los servicios de que dispone el departamento, incluso los correspondientes a los servicios de telefonía, si se dispone de este servicio y una vez la arrendataria justifique estar al corriente de pago de todas sus obligaciones, y previa revisión del estado de conservación del departamento arrendado.

**15º.-** El arrendatario además se obliga:

- A) Al pago de la renta, aumentos e incrementos legales y de los gastos y servicios de la finca, por adelantado en el domicilio del Administrador, dentro de los siete primeros días de cada periodo natural acordado, sin que dicha domiciliación pueda quedar nunca desvirtuada por cualquier práctica en contra. De pasarse al cobro el recibo, a abonar el premio de cobranza correspondiente. Y en caso de efectuarse dicho cobro por domiciliación bancaria, al pago de cualquier gasto o canon que por tal gestión o en su caso devolución, se establezca por entidad bancaria o Caja de Ahorros.



- B) A satisfacer los gastos derivados del presente contrato, tales como timbre, gestión Registro, Honorarios del Administrador por su formalización y su tramitación, así como la totalidad de los que por cualquier causa se ocasionaren por razón de sus prórrogas.
- C) A abonar el coste de las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.
- D) A satisfacer cuantos incrementos puedan sobrevenir como consecuencia de nuevos tributos, así como por aumentos en las bases o en los tipos impositivos de los impuestos, contribuciones, arbitrios, tasas y cualquier otro impuesto, servicios y suministros que graven a la propiedad. La parte arrendataria se hace cargo de la Tasa de Incineración y Basuras y la parte arrendadora del Impuesto de Bienes Inmuebles.
- E) A no ceder, traspasar o subarrendar total o parcialmente la vivienda objeto de este contrato, ni destinarla total o parcialmente a hospedaje.  
El incumplimiento del arrendatario de la presente cláusula será motivo de finalización de la relación contractual de manera inmediata.
- F) A no tener o manipular en la vivienda materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.
- G) A poner en conocimiento del arrendador en el plazo más breve posible, la necesidad de llevar a cabo las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.
- H) A permitir el acceso a la vivienda al propietario, al Administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.
- I) De existir el servicio de ascensor, a utilizarlo conforme a la normativa de aparatos elevadores y a las demás disposiciones que se dicten.
- J) A no tener animales domésticos en la vivienda para evitar molestias a los demás vecinos del inmueble y contribuir a la conservación del departamento objeto de este contrato.

**16°.-** En caso de hallarse esta vivienda integrada en un inmueble en Régimen de Comunidad en Propiedad Horizontal, el arrendatario se obliga a cumplir en todo momento las normas Estatutarias y Reglamentarias que la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezca, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

17º.- A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato, se designa como domicilio del arrendador, el de su Administrador y el del arrendatario, el de la vivienda arrendada y el siguiente correo electrónico: [nati-ch@hotmail.com](mailto:nati-ch@hotmail.com).

18º.- Conforme a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de datos de carácter Personal, le informamos que los datos personales facilitados para la firma del presente contrato, así como los proporcionados para el estudio de la viabilidad del arrendamiento y los derivados de la gestión del mismo, será incorporados a un fichero de "Gestión" responsabilidad de AGENCIA CIUTAT C.B. (E-07901473) con la finalidad de formalizar y gestionar el presente arrendamiento.

El arrendatario faculta expresamente a la arrendadora y a su administrador, con objeto de que puedan ceder sus datos de identificación, domicilio, teléfono y cuenta bancaria a las compañías suministradoras de agua, gas y electricidad, en caso de que fuera necesario o lo consideren conveniente para la facturación de las compañías suministradoras de los servicios respectivos y a las fuerzas de seguridad del estado si así lo requiriesen. Asimismo, podrán facilitar el número de teléfono del arrendatario a los industriales encargados de la realización de los trabajos de reparación y mantenimiento del inmueble, y al correspondiente Colegio de Administradores de Baleares para el depósito de la fianza depositada.

Asimismo, el arrendatario y la arrendadora autorizan al administrador a que este último comunique sus datos a cualquier tercero, compañías de seguros, peritos, industriales, entidades financieras, bancarias, etc., siempre que dicha cesión tenga por finalidad temas relacionados con el arrendamiento objeto del presente contrato.

Puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, en los términos establecidos legalmente, dirigiéndose Agencia Ciutat C.B.(E07901473) REF. DATOS, c/Rafael Rodríguez Méndez, 16 1º1ª de Palma de Mallorca.

19º.- 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. Los arrendadores se comprometen 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, en el caso de que el presente contrato no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad por iniciativa de una de las partes, 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 periodos inferiores al año.

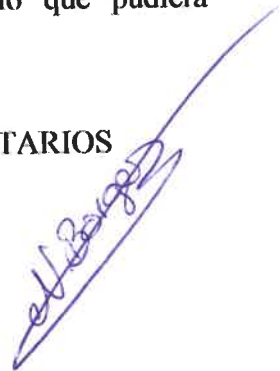
20º.-Ambas partes manifiestan haber leído en su integridad todas y cada una de las cláusulas del presente contrato de arrendamiento.

Para todas las cuestiones que puedan derivarse de la interpretación, cumplimiento y ejecución y en caso de resolución de este contrato ambas partes se someterán a los Juzgados y Tribunales de Palma, con renuncia a su fuero propio que pudiera corresponderles.

ARRENDADOR



ARRENDATARIOS



**ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA  
REFERENTE AL PISO SITO EN LA C/ SOL NAIXENT N° 9 BLOQUE 3 PISO  
4º DE CALA MILLOR EL SIGUIENTE INVENTARIO:**

- Refrigerador
- Lavadora
- Microondas
- Un armario en el dormitorio
- Una cama
- Un aire acondicionado
- Una mesa en la cocina con dos sillas.

**Firma:**

