

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Valencia a 15 de septiembre de 2023.

REUNIDOS

De una parte **D. FRANCISCO DE ASIS HERRAIZ BONILLA**, mayor de edad, vecino de Valencia, con D.N.I. 19819236-K, en nombre y representación de la mercantil **PROINFUTUR 2002 INVERSIONES S.A.**, con domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Emilio Lluch, nº 26 bajo de Valencia.

De otra parte, **D. WILSON FABIO RODRIGUEZ VAHOS**, mayor de edad, vecino de Torrent (Valencia) con N.I.E X-5499577-R, y **DOÑA. CLAUDIA PATRICIA ZAPATA LOPEZ**, mayor de edad, vecina de Torrent (Valencia) ambos en la C/ Federico Maicas nº 26-3-5 de Torrent con N.I.E. X-6030912-J.

INTERVIENEN, La mercantil **PROINFUTUR 2002 INVERSIONES S.A.**, **D. WILSON FABIO RODRIGUEZ VAHOS**, y **DOÑA. CLAUDIA PATRICIA ZAPATA LOPEZ**, en su propio nombre y derecho, respectivamente, reconociéndose capacidad suficiente para otorgar el presente contrato de arrendamiento de vivienda amueblada y a tal efecto,

EXPONEN:

Primero. - Que, La mercantil **PROINFUTUR 2002 INVERSIONES S.A.**, es propietario en pleno dominio de la vivienda sita en la C/ Campamento 90-8 de Benimamet (Valencia), con distrito postal 46035 y con número de referencia catastral 1456205YJ2715E0018QY.

Segundo. - Que, los Señores, **RODRIGUEZ VAHOS** y **ZAPATA LOPEZ**, están interesados en el arrendamiento de la referida vivienda.

Los intervinientes, estando de acuerdo en la realización del arrendamiento de la vivienda, lo llevan a efecto, con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

1ª.- La mercantil **PROINFUTUR 2002 INVERSIONES S.A.**, en calidad arrendadora da en arrendamiento a los arrendatarios, los señores **RODRIGUEZ VAHOS** y **ZAPATA LOPEZ**, su derecho locatario sobre la vivienda descrita en el exponente primero.

2ª.- La vivienda objeto del presente contrato de arrendamiento, será destinada exclusivamente a vivienda, sin que dicho uso o destino pueda variarse sin conocimiento previo del propietario-arrendador y sin su consentimiento expreso y escrito.

3ª.- Entre la arrendadora y los arrendatarios, se pacta y establece, que la mercantil arrendadora, girara recibo todos los meses a la cuenta facilitada por los arrendatarios con número **ES39 0049 0289 762910126420 BANCO SANTANDER**. Este recibo será girado del día 1 al 5 de cada mes, por la cantidad convenida de **SEISCIENTOS Euros Mensuales (600,00.-€.)**, que asciende a un montante anual de **SIETE MIL DOSCIENTOS Euros (7.200,00.- €)**. La primera renta se abonará del 1 al 5 del mes siguiente, que corresponde al mes de Octubre de 2023.

El contrato quedará resuelto de pleno derecho, por el impago de la renta de una mensualidad, cuando transcurridos quince días (15) desde la finalización del plazo, establecido en esta estipulación tercera del presente contrato, por tanto, el día veinticinco del mes, si no se haya producido el correspondiente pago.

Del Pago de la Renta, así como de todas las estipulaciones contenidas en el presente contrato responden tanto, los Señores, **RODRIGUEZ VAHOS** y **ZAPATA LOPEZ**, en calidad de arrendatarios de forma ilimitada con todo su patrimonio presente y futuro.

4ª.- De la revisión de Renta, en el supuesto de prórroga del contrato, por tácita reconducción, ambas partes convienen que la renta se adapte a las oscilaciones del coste de la vida, mediante la aplicación de los aumentos y/o disminuciones que experimente el Índice General para el Conjunto Nacional de Precios al Consumo, según el Instituto Nacional de Estadística u organismo que le sustituya. La base para dicha adaptación estará constituida por la renta que este abonando la arrendataria al tiempo de practicarse cada revisión, o sea, la inicial con las variaciones posteriores, que en más o en menos hayan sido aplicadas.

Dicha adaptación **se realizará anualmente**, conviniéndose expresamente que, si por el retraso con que se publican dichos índices la adaptación no pudiera realizarse en la fecha prevista se girará recibo por la diferencia, en más o en menos, desde el mes que procediera. En ningún caso, la demora en practicar la revisión supondrá renuncia a la misma. La primera revisión tendrá lugar **el Uno de Octubre 2.024**, y así sucesivamente cada año de los plazos prorrogados.

5ª.- La duración del presente contrato libremente estipulada por las partes contratantes, es de **UN AÑO**, prorrogable a un total de **CINCO AÑOS** obligatoriamente para la **ARRENDADORA** y potestativamente para los **ARRENDATARIOS**, según **Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que modifica el artículo 9 de la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre**. En cualquier supuesto, transcurrido el plazo contractual límite de cinco años podrá prorrogarse tácitamente la duración de éste contrato por periodos anuales, con el límite de tres años, siempre que cualquiera de las partes no dé por resuelto y concluido el presente contrato según lo establecido en el artículo 10.

6ª.- Independientemente de la renta que se tenga que satisfacer en cada momento se considerarán cantidades asimiladas a la renta y por tanto incrementarán la misma a cargo de la arrendataria:

a) Los gastos y costes de todo tipo de los servicios y suministros que correspondan con carácter individual a la vivienda (agua, gas, electricidad, etc.), los cuales la parte arrendataria abonará directamente a las compañías suministradoras. La parte arrendadora, concede un periodo de carencia, del día 15 de septiembre hasta el 30 del mismo, para que los arrendadores contraten los suministros de luz, agua, gas.

b) No se imputarán gastos de comunidad, así como del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) a la parte arrendataria, los cuales irán a cargo de la parte arrendadora.

7ª.- Los arrendatarios no podrá hacer obras sin autorización expresa y escrita de la arrendadora, y si éstas se autorizasen, quedarán siempre en beneficio del inmueble sin que por dicho concepto se pueda reclamar indemnización de clase alguna.

8ª.- La parte Arrendataria, se hace directa y única responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas u cosas y sean consecuencia directa o indirecta, del uso de los elementos comunes, así como, de los daños de elementos privativos. A tal efecto se establece la exigencia de suscribir por y a cargo de la arrendataria, un seguro de responsabilidad civil que cubra y atienda tales responsabilidades, debiendo facilitarse copia del mismo a la parte arrendadora. A los efectos de todo lo expuesto en esta cláusula y por su cuenta y riesgo, el arrendatario se obliga a contratar el correspondiente seguro multiriesgo (robo, incendios, responsabilidad civil etc.) durante el período de duración de dicho contrato, debiendo presentar

copia del mismo a la propiedad, así como reflejar en la póliza al arrendador como beneficiario del continente de la vivienda por si existiera algún siniestro futuro.

9ª.- El arrendatario reconoce recibir la vivienda, así como sus electrodomésticos, en este caso (termo eléctrico, extractor de humos y aire acondicionado), en perfecto estado de uso, así como las reparaciones necesarias para el adecuado uso y disfrute de la vivienda arrendada, así como de sus electrodomésticos serán a cargo del arrendatario. Así mismo, las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, será cargo del arrendatario. En cuanto a las mejoras se estará a lo establecido en los artículos 19 y 22 de la L.A.U. la devolución de la fianza-depósito, si procede, se realizará durante los TREINTA DÍAS siguientes a la devolución de las llaves de la vivienda a la arrendadora, una vez cumplidas por el arrendatario las obligaciones contraídas, a cuya responsabilidad afectada, así como al resarcimiento de daños y perjuicios. Dicha fianza no devengara intereses.

10ª.- En el presente acto la arrendataria, entrega en concepto de fianza el importe de una mensualidad de alquiler, ascendiendo a la cantidad de SEISCIENTOS Euros (600,00.-€). La fianza será actualizada a raíz de la quinta anualidad, artículo 36.

11ª.- Los arrendatarios no podrán subarrendar o ceder, ni el todo, ni la parte, de la vivienda objeto del presente arrendamiento, sin consentimiento expreso y por escrito del arrendador. Se arrienda para la ocupación de dos o tres personas.

11ª.1.- Se permitirá la entrada a la vivienda por parte de los arrendatarios a la arrendadora cuando este lo solicite, al objeto de verificar el cumplimiento del número de personas que habitan, así como el estado de conservación del inmueble.

12ª.- Los arrendatarios renuncian expresamente a los derechos establecidos en el artículo. 25, de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de adquisición preferente, tanteo y retracto.

13ª.- Son causas de resolución del presente contrato, además de las previstas en el artículo 27 de la Ley 29/1.994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, el incumplimiento por cualquiera de las partes de alguna de las obligaciones resultantes del presente contrato.

14ª.- En todo lo no previsto en éste contrato serán de aplicación los Títulos II y IV de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

15ª.- La arrendataria expresamente renuncia a entablar cualquier acción judicial, que tienda a reducir o revisar, la renta estipulada en el presente contrato.

16ª.- Las partes contratantes renuncian expresamente al fuero que pudiera corresponderles y se someten para resolver cualquier cuestión que pudiera suscitarse respecto del cumplimiento, interpretación o ejecución del presente contrato, a los Tribunales de Valencia, y establecen con el carácter de cláusula penal, que serán de cuenta de quien incumpliere el contrato, el pago de todos los gastos que se causen como consecuencia del mismo, incluidos los honorarios de Letrado y los Derechos y Suplidos del Procurador, aun no siendo preceptiva su intervención, y las partes se valiesen de dichos profesionales.

17ª.- El inmueble arrendado, se entrega sin amueblar, tan solo con los siguientes electrodomésticos (termo eléctrico nuevo, extractor de humos nuevo y aire acondicionado) por lo que anexo a este contrato se adjuntara inventario del mismo. La vivienda dispone de, cocina, comedor, dos dormitorios, dos armarios empotrados en las habitaciones y un baño.

18ª.-El presente contrato de arrendamiento consta de 5 páginas y un anexo.

Fdo. Don _____

Fdo. Doña _____

Fdo. _____

ANEXO: INVENTARIO APARTAMENTO 8

Cocina: encimera, termo eléctrico.

Comedor: aire acondicionado (sin mando).

Habitaciones: armarios empotrados.

Baño: mampara y plato de ducha y espejo.

