**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

**En Aspe a 01 de Diciembre de 2019**

**REUNIDOS**

 De una parte: **- DOÑA NIEVES MIRA GALVAÑ, mayor de edad, provisto de DNI 22081444H, con domicilio en calle Doctor Marañon 18, 3º.**

**Y de otra: DON DANIEL JACQUES JACOBS, mayor de edad, con DNI nº 592-9016478-21, y DOÑA CRISTIANE MADELEINE FEUGGELEN, mayor de edad, con DNI: 592-4434476-08,ambos con nacionalidad Belga, y con domicilio a efecto de este contrato en Caminos las Minas nº 6 Aspe (03680) Alicante.**.En adelante ARRENDATARIO.

**INTERVIENEN**

**DOÑA NIEVES MIRA GALVAÑ** en su propio nombre y representación.

**DON DANIEL JACQUES JACOBS, y DOÑA CRISTIANE MADELEINE FEUGGELEN** en su propio nombre y representación.

Ambas partes en la calidad con la que actúan, se reconocen recíprocamente capacidad jurídica para contratar y obligarse y en especial para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, del que resultan los siguientes

**ANTECEDENTES**

1º.- Que **LA PARTE ARRENDADORA,** es propietaria en pleno dominio. y libre de inquilinos o arrendatarios de la vivienda en **Caminos las Minas nº 6 Aspe (03680) Alicante.**

La mencionada vivienda se encuentra totalmente amueblada y con electrodomésticos.

La vivienda objeto del presente contrato se encuentra en perfectas condiciones de uso y conservación, funcionando a su entera satisfacción todos los servicios e instalaciones de la misma y se compromete a mantenerla y devolverla en el mismo estado, cuando por cualquier causa se desaloje.

2º.- Que **la parte ARRENDATARIA,** está interesada en el alquiler de la vivienda descrita en el antecedente 1º, para su uso personal y vivienda habitual.

3º.- Y para formalizar lo que sobre el particular tienen convenido otorgan el presente contrato con sujeción a los siguientes.

**PACTOS**

**PRIMERO.- OBJETO.-** El objeto del arriendo está libre de cargas y ocupantes, a la parte arrendataria destinándola a vivienda, con exclusión de todo otro uso; en consecuencia no podrá el inquilino dedicarla a hospedaje o establecer en ella ninguna clase de comercio o industria. del presente contrato lo constituye la vivienda situada en Vivienda amueblada y se destina exclusivamente a vivienda del arrendatario y para la permanente ocupación

 Se adjuntan fotografías en un CD de la vivienda a los efectos de dejar constancia del estado del inmueble en el momento del arriendo.

Si entrare a convivir con el arrendatario una tercera persona ajena del ámbito familiar directo en primer grado, lo deberá comunicar por escrito al arrendador que lo deberá autorizar expresamente por escrito.

El arrendatario declara recibir la vivienda en buen estado y en buenas condiciones de habitabilidad y se obliga a conservarla en perfecto estado.

 **SEGUNDO.- DURACION.-** El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de un año a partir del 01 de Diciembre de 2019. Llegado el vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con dos meses de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas su voluntad de no renovarlo

El período de tiempo mínimo de arrendamiento se establece en un año. En caso de desistimiento del contrato por parte del arrendatario antes de que se hubiera cumplido ese período, dará lugar a una indemnización de un mes de alquiler.

**TERCERO.- PRÓRROGA.-** Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

No se procederá la prorroga obligatoria del contrato cuando el arrendador tuviera la necesidad de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para si, o su familiares en primer grado o para su cónyuge en lo supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial por lo que, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 9 de la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbano modificado por el artículo 1 de Ley 19/2009, de 23 de noviembre no procederá la prórroga legal obligatoria de esta contrato, avisando siempre con un plazo de aviso de 60 días antes de la finalización del contrato.

Para el caso de desistimiento de este contrato después de seis meses por el arrendatario, ésta deberá indemnizar al arrendador, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 11 de la ley, con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta por cada año de contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

**CUARTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.-** La renta inicial pactada es de ochocientos euros (**800€) MENSUALES** haciendo un total de 9600€ el 1ª AÑO. durante la vigencia del contrato.

Ambas partes convienen que durante el plazo pactado en este contrato o si éste se prorrogase voluntariamente, por tácita reconducción o por cualquier otra causa, la renta a abonar se adaptará a las oscilaciones del coste de la vida, mediante la aplicación de los aumentos o disminuciones que experimente el indice General Nacional del Sistema de indices de Precios al Consumo que publique el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que le sustituya. La base para dicha adaptación estará constituida por la renta que esté 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 cada anualidad con efectos desde el mismo día y mes en que se celebra este contrato, conviniéndose expresamente que si por el retraso con que se publican dichos Indices la adaptación no pudiere realizarse en la fecha prevista, se girará recibo por la diferencia, en más o en menos, desde el mes correspondiente. En ningún caso, la demora en practicar la revisión supondrá renuncia a la misma.

El impago de un solo pago mensual de la renta en los plazos estipulados dará derecho al arrendador a resolver el contrato e iniciar el correspondiente desahucio por impago de rentas, siendo por cuenta del arrendatario los gastos que estas acciones originen.

 **QUINTO.- FORMA DE PAGO.-** El pago de la renta se hará por adelantado, del 01 al 05 de cada mes.

 Se entregan a la firma de este contrato la cantidad de novecientos euros (800€), correspondiente al pago de la rente mensual del mes de Diciembre de 2019.

La entrega de llaves se realiza a la firma de este contrato.

Dicha renta será pagada por adelantado al propietario del 01 al 05 de cada mes en en siguiente cuenta bancaria de Caja mar nº 3058 2544 3828 1000 4963

**SEXTO.-IMPUESTOS.-** El pago del Impuesto de Bienes Inmuebles se halla incluido en la renta y serán pagados por el arrendador.

**SEPTIMO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.-** La parte arrendataria en su calidad de inquilino de la vivienda arrendada asume expresamente las siguientes obligaciones:

* El pago de la renta, aumentos e incrementos legales, por adelantado del 01 al 05 de cada mes, en la cuenta bancaria indicada anteriormente.
* A destinar el inmueble arrendado a la vivienda habitual y permanente del arrendatario y sus familiares directos.
* Comunicar al arrendador, en el plazo de veinticuatro horas, cualquier incidencia o desperfecto hallado en el interior de la vivienda.
* A permitir el acceso en la vivienda al arrendador, representante, 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..

**OCTAVO.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.-**

El arrendador está obligado a:

.

* A comunicar al arrendatario la actualización de la renta anual conforme al I.P.C.

**NOVENO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.-** Serán causas de terminación del presente contrato de arrendamiento de vivienda, además de las legalmente establecidas y de las previstas en este contrato, las que expresamente se mencionan a continuación

* La falta de pago de la renta mensual, en el plazo acordado.

* Cuando la vivienda arrendada no se destine a satisfacer las necesidades de vivienda del arrendatario, o en la misma se lleven a cabo actividades nocivas, molestas, peligrosas, insalubres o ilícitas.
* Por habitar en la vivienda cualquier tipo de animales, incluso domésticos, salvo que hubieren sido expresamente autorizados por el arrendador.

**DECIMO.- OBRAS.-** El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso concedido por escrito por el arrendador.

En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario y quedarán en beneficio de la vivienda, 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, obligándose a reponer los daños causados y a reponer a su costa el estado original de la vivienda.

Queda expresamente prohibido realizar obras en las fachadas exteriores del edificio, variar la pintura, o instalar elementos que modifiquen su estado y configuración arquitectónica.

El incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones derivadas en este pacto Decimo dará lugar a la resolución del presente contrato de forma inmediata.

**DECIMOPRIMERO.- CONSERVACIÓN. SEGUROS-** El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación de la finca y aceptarlas expresamente y se obliga a conservarla en perfecto estado para el uso al que se destina. El arrendatario deberá al terminar el arriendo, en la fecha acordada, desalojarla y ponerla a disposición de la propiedad, devolviéndola como mínimo en el mismo estado de conservación en que la recibe. Se acompaña reportaje fotográfico del estado de la vivienda.

El arrendador contratara un seguro del inmueble respecto al continente y contenido

A partir de la fecha del presente contrato de arrendamiento el arrendatario se hará responsable, en general de todo aquello que por el mal uso se deteriore.

**DECIMOSEGUNDO.- SUMINISTROS.-** Serán de cuenta del arrendatario los suministros de agua, luz, basura y cualquier otro servicio de la vivienda, y deberá pagar al arrendador los recibos que le lleguen a su nombre por cualquiera de dichos conceptos.

 Teniendo la vivienda el servicio de agua y electricidad que no puede ser modificado, se autoriza al arrendatario a que pueda contratar el servicio de teléfono e internet a su nombre y cuyo pago de dichos servicios corresponderá al arrendatario, obligándose a dar de baja dichos servicios una vez se extinga este contrato de arrendamiento.

 El inmueble se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble. Si se hubiere de efectuar alguna modificación, en las instalaciones particulares del inmueble arrendado, deberá contar con la autorización expresa por escrito del arrendador, para lo cual deberá aportar previamente al arrendador, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deban realizarse, exigidas por la respectiva compañía suministradora y el pago de las modificaciones será íntegramente a cargo del arrendatario.

Las partes acuerdan que el Impuesto sobre Bienes Inmuebles será a cargo del arrendador.

Queda exento el arrendador de toda responsabilidad por la falta de cualquier otro suministro.

.

**DECIMOTERCERO.- FIANZA.-** El arrendatario entrega en este acto de conformidad con el artículo 36 de la L.A.U. en concepto de FIANZA por importe de **MIL SEISCIENTOS EUROS (1600€)** que responderán del pago de alquiler, de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales, de los importes por suministros no abonados, de la penalización del pacto segundo y del total del importe de los daños ocasionados en el inmueble hasta donde alcance. La fianza se devolverá al arrendatario previa comprobación del estado de la vivienda al finalizar el contrato y en ningún caso podrá aplicarse por el arrendatario a mensualidades de renta no abonadas cuya obligación de pago el mismo ha asumido.

En caso de no cumplir los seis primeros meses de alquiler, no se devuelve la fianza.

**DECIMOCUARTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.-**

Queda terminantemente prohibido que el arrendatario ceda el contrato o subarriende la vivienda, total o parcialmente, a terceros. La cesión o subarriendo, total o parcial, será causa de resolución contractual. El incumplimiento de dicha obligación dará lugar a la resolución contractual.

**DECIMOQUINTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.-** El arrendatario hace expresa renuncia a los derechos de tanteo y retracto recogidos en el artículo 25 de la LAU.

**DECIMOSEXTO.- RENUNCIA A LA SUBROGACIÓN.-** De conformidad con el artículo 16.4 de la LAU no existirá derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario.

**DECIMOSEPTIMO.- JURISDICCIÓN.-** Sometiéndose ambas partes del modo más expreso, a los Tribunales de Justicia de Novelda, Apara cualquier divergencia, con renuncia a otro fuero que les pudiera corresponder.

**DECIMOOCTAVO- NOTIFICACIONES.-** Las partes señalan como domicilios a efectos de notificaciones judiciales o extrajudiciales que tengan relación con el presente contrato los designados al inicio del mismo. Igualmente el arrendatario acepta y designa para cualquier notificación las siguientes direcciones de correo electrónico y teléfono móvil para el envío de mensajes: @ . El arrendador designa como dirección de correo electrónico la siguiente:

 **DECIMONOVENO.- ACEPTACIÓN.-** Las partes aceptan el presente contrato así como sus correspondientes anexos y sus efectos jurídicos y se comprometen a su cumplimiento de buena fe.

Y en prueba de conformidad, firman las partes el presente documento por triplicado y a un solo efecto, en la Ciudad y fecha indicadas en el encabezamiento.

En Aspe a 27 de Noviembre de 2019

ARRENDADOR ARRENDATARIO

**DOÑA NIEVES MIRA GALVAÑ DON DANIEL JACQUES JACOBS**

 **DOÑA CRISTIANE MADELEINE FEUGGELEN**