

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA ALQUILER SEGURO S.A.U.

En Madrid, a ____ de _____ de ____

REUNIDOS

De una parte, _____, mayor de edad, con domicilio en _____, _____, con DNI/NIE _____, teléfono _____ y e-mail _____ (en lo sucesivo **LA PARTE ARRENDADORA**), actuando en su propio nombre.

Y de otra, _____, mayor de edad, con domicilio en _____, _____ con DNI/NIE _____, teléfono _____, e-mail _____ (en lo sucesivo **LA PARTE ARRENDATARIA**).

Con la intervención profesional de ALQUILER SEGURO S.A.U. (en lo sucesivo ALQUILER SEGURO), con CIF A85252500, y domicilio en Madrid, Avenida de América, 18.

Tienen y se reconocen mutuamente plena capacidad para el otorgamiento del presente contrato y a tal fin,

EXPONEN

PRIMERO.- Que LA PARTE ARRENDADORA es propietaria de la siguiente vivienda, objeto del presente contrato de arrendamiento:

Sita en _____, _____, con referencia catastral _____

SEGUNDO.- Que interesando a LA PARTE ARRENDATARIA ocupar dicha vivienda y previa gestión desarrollada por ALQUILER SEGURO al efecto, ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, de conformidad con las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Legislación aplicable.

El presente contrato se registrará por lo previsto en la Ley 29/94 Títulos I, II, IV, la Ley 12/2023 y por lo establecido en este contrato. En defecto de norma o pacto expreso, se registrarán por lo previsto en el Código Civil.

SEGUNDA.- Duración del contrato.

El plazo de duración de este contrato se inicia en fecha de de 202..... hasta el de de 202..... estando sometido a las prórrogas obligatorias previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

TERCERA.- Desistimiento del arrendatario.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. En caso de desistimiento, el arrendatario deberá indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

CUARTA.- Destino.

Manifiesta LA ARRENDATARIA que el piso queda destinado única y exclusivamente a vivienda permanente de LA ARRENDATARIA, su cónyuge no separado legalmente o de hecho o sus hijos dependientes, siendo causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización escrita de la propiedad.

QUINTA.- Objeto.

Es objeto de este arrendamiento el piso descrito en el expositivo PRIMERO del presente contrato, debiéndose desalojar una vez se rescinda el arrendamiento.

SEXTA.- Renta.

La renta anual será de euros, a pagar en plazos mensuales de euros por adelantado.

A estos efectos, las partes acuerdan que el abono de la renta mensual de alquiler se realizará por LA ARRENDATARIA mediante recibo domiciliado en su cuenta que le girará la entidad ALQUILER SEGURO, entre los días uno y tres de cada mes. En caso de que el inicio del mes se produzca en un día inhábil, el recibo se domiciliará el último día hábil del mes anterior.

El retraso en el pago de los alquileres será causa suficiente para el desahucio, sin que sea precisa ninguna notificación al efecto.

SÉPTIMA.- Actualización de la renta.

La renta será revisada, con fecha de efectos a día de de 202..... así como en periodos sucesivos anuales de acuerdo con la variación porcentual experimentada en el Índice Actualizador de Rentas de Contratos de Alquiler (ARCA) tomando como mes de referencia para cada actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de renovación del contrato. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que se produzca la notificación por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado que así mismo podrá ser consultado en la web <http://www.indicearca.es>. Dicha variación porcentual no podrá superar, salvo acuerdo entre las partes, la variación dispuestas en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo a fecha de cada actualización y, en ningún caso, podrá superar la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumo que fije o publique el Instituto Nacional de Estadística (o el Organismo que le sustituya o sea autorizado) a fecha de cada actualización, en virtud de lo dispuesto en el artículo 18 LAU y de lo dispuesto en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.

Publicado el índice correspondiente al mes de la actualización, ALQUILER SEGURO comunicará a las partes la actualización de la renta conforme a lo establecido legalmente, expresando la cantidad en que se fija la renta revisada.

OCTAVA.- Conservación, mejora, obras y habitabilidad.

LA ARRENDATARIA declara encontrar el piso en estado de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación. Asume la obligación de entregar la vivienda al término del arriendo, en las mismas condiciones en las que se lo encontró.

El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad necesarias para servir al uso convenido.

Queda prohibida la realización de cualquier obra sin previa autorización escrita de la propiedad, aunque no se altere la configuración de la vivienda ni la resistencia de los materiales en ella empleados. Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reintegro alguno. En ningún caso, el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la vivienda. Si a pesar de esta prohibición expresa, el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir, de inmediato de la arrendataria, la reposición de las cosas al estado anterior.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, si el arrendador no ha autorizado la realización de las obras, podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

Serán de cuenta de LA ARRENDATARIA las pequeñas reparaciones que se deban realizar para mantener la vivienda en estado de servir al uso al que se destina.

Para el supuesto en que tengan que ejecutarse obras de conservación o autorizadas por la autoridad competente en la vivienda, la hagan inhabitable, el arrendatario tendrá opción de suspender el contrato o de desistir del mismo sin derecho a percibir indemnización alguna.

NOVENA.- Cesión y subarriendo.

Las partes acuerdan que queda prohibido la cesión o subarriendo total o parcial de la vivienda.

DÉCIMA.- De los daños y perjuicios.

LA ARRENDATARIA será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, aun siendo estos ocasionales, a efectos de la posible indemnización que por daños y perjuicios pueda derivarse.

UNDÉCIMA.- Gastos.

Las partes acuerdan que sea de cuenta de LA ARRENDADORA los gastos de Comunidad que se giren sobre la vivienda arrendada, así como la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Las partes acuerdan que LA ARRENDATARIA asuma los siguientes gastos:

1.- El gasto por consumo y ampliación de los suministros ya existentes susceptibles de individualización por medio de aparatos contadores, así como el gasto por la instalación, contratación y reparación de cualquier suministro no existente a la firma del contrato.

LA ARRENDADORA autoriza el cambio de Compañía comercializadora de la que será titular LA ARRENDATARIA. También serán de cuenta de LA ARRENDATARIA la tasa Municipal por la prestación del servicio de gestión de residuos urbanos o equivalente que la sustituya. Una vez extinguido el presente contrato por cualquier causa la ARRENDATARIA asume la obligación de hacer entrega a la parte ARRENDADORA de la última factura de los suministros de los que dispone la vivienda arrendada y si diera de baja cualquiera de ellos deberá satisfacer a la ARRENDADORA con la cantidad de Cuatrocientos Euros como penalización por incumplimiento y daños y perjuicios pactados.

2.- El gasto de la prima de la póliza de seguro de hogar que las partes acuerdan que esté vigente durante todo el periodo de duración del contrato de arrendamiento, para garantizar continente a primer riesgo (mínimo 6.000 euros de capital), contenido (mínimo 15.000 euros), responsabilidad civil (mínimo 300.000 euros de capital) y responsabilidad civil inmobiliaria, con inclusión de daños a terceros tanto del propietario como del inquilino asegurado de la vivienda, siendo el importe anual de la prima de CIENTO VEINTINUEVE EUROS, sujeto a la actualización anual que determine la Compañía Aseguradora. Salvo validación de otra póliza de mismas coberturas emitida por la ARRENDATARIA previa firma de contrato de arrendamiento, la parte arrendataria consiente y encarga a GENERACIÓN PLUS, S.A. la tramitación y contratación por su cuenta y en su nombre de una Póliza de Hogar con los requisitos descritos, a formalizar con la entidad aseguradora que designe. GENERACIÓN PLUS, S.A. quedando la misma autorizada a ceder a tales efectos los datos de carácter personal de los autorizantes a las correspondientes compañías aseguradoras, incluidos sus datos bancarios a efectos de pago de la prima del seguro. En caso de incumplimiento de esta obligación la ARRENDADORA tendrá derecho a percibir de la arrendataria una indemnización de CIENTO CINCUENTA EUROS (150 €) por cada anualidad de vigencia del arrendamiento sin que el seguro esté vigente, en concepto de cláusula penal por incumplimiento, quedando la arrendadora autorizada a compensarla con la fianza legal arrendaticia. El arrendatario asume la obligación de hacer entrega a la arrendadora de la póliza de seguro, así como del recibo acreditativo del pago de la prima, dentro de los cinco primeros días de vigencia del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

DUODÉCIMA.- Fianza.

Con carácter previo a la firma del presente contrato, LA ARRENDATARIA ha hecho entrega a LA ARRENDADORA, por medio de ALQUILER SEGURO, de la cantidad de euros, importe de un mes de renta en concepto de fianza legal arrendaticia, que LA ARRENDADORA declara haber recibido antes de este acto y que le será devuelta a LA ARRENDATARIA a la finalización del arriendo previa la constatación por parte de LA ARRENDADORA de que la finca se halla al corriente de pago de la renta y cantidades asimiladas y de que la finca se halla en perfecto estado de conservación, salvo el deterioro que haya podido acaecer como consecuencia del normal uso del inmueble.

DECIMOTERCERA.- Mobiliario

Junto con la vivienda y dentro del precio de este arrendamiento se entrega el mobiliario y el ajuar necesario para el uso y disfrute inmediato. Para su inventariado se ha realizado un reportaje fotográfico, disponible para ambas partes en su área privada (www.alquilerseguro.es). Ambas partes declaran haber revisado el inventario fotográfico previamente a la firma del presente contrato y reconocen la validez del mismo.

Dicho mobiliario deberá mantenerse en el perfecto estado en que hoy se encuentra, ya que, en caso contrario, su reparación se realizará con cargo a la fianza.

DECIMOCUARTA.- Motivos de resolución contractual.

1.- El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato.

2.- Además, LA ARRENDADORA podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda a LA ARRENDATARIA.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) El subarriendo o la cesión inconscientes.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por LA ARRENDADORA cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de LA ARRENDATARIA o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el art. 7.
- g) No procederá la prórroga obligatoria del presente contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

3.- Del mismo modo, LA ARRENDATARIA podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- a) La no realización por LA ARRENDADORA de las reparaciones urgentes necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, en los términos previstos en la cláusula octava del presente contrato.
- b) La perturbación de hecho o de derecho que realice LA ARRENDADORA en la utilización de la vivienda.

DECIMOQUINTA.- Derecho de Adquisición Preferente

Las partes pactan expresamente que la arrendataria renuncia al derecho de adquisición preferente. El arrendador deberá 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.

DECIMOSEXTA. - Certificado de Eficiencia Energética.

A tenor del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, el arrendador exhibe en este acto el certificado de eficiencia energética y pone a disposición del arrendatario una copia del mismo.

DECIMOSÉPTIMA.- Protección de Datos.

En cumplimiento del Reglamento 2016 / 679 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre protección de datos, le informamos que los datos personales del presente contrato, tanto de las personas firmantes del mismo, como del representante legal del cliente, se incorporarán al registro de actividad del tratamiento, del que es responsable ALQUILER SEGURO, con la finalidad de atender las obligaciones recogidas en el presente contrato, así como su uso interno para la prestación de servicios comerciales relacionados con el servicio, por el plazo de duración de la relación contractual y comercial mantenida, sin perjuicio de que en cualquier momento pueda ejercitar sus derechos como interesado, descritos a continuación, o retire el consentimiento, sin que ello afecte a la licitud del tratamiento basado en el consentimiento previo a su retirada.

Con la firma del presente documento Ud. autoriza la cesión de sus datos siguientes empresas pertenecientes al mismo grupo empresarial "ALQUILER SEGURO GRUPO EMPRESARIAL", con las siguientes finalidades:

- INICIATIVAS EMPRESARIALES UNA MAS S.L.U. (con CIF B86834140 y domicilio en C / Pilar de Zaragoza, 108, 1º Dcha., 28028, Madrid), con la finalidad de gestionar las labores contables y administrativas que se desarrollen durante el arrendamiento.
- GENERACIÓN PLUS, S.A., Correduría de Seguros, C.I.F.A86558012, inscrita en el Registro Administrativo Especial de Mediadores de Seguros de la Dirección General de Seguros con la clave de inscripción J3610, y domicilio en c / Pilar de Zaragoza, nº 108, 1º dcha, 28028 Madrid, con la finalidad de gestionar como mediador el seguro de responsabilidad civil del arrendatario.
- GENERAL DE CONTRATAS Y ENERGÍAS S.L.U. (CIF B86441581, C / Pilar de Zaragoza, 108, 1º Dcha., 28028, Madrid), con la finalidad de ofertar posibles reparaciones durante el contrato de arrendamiento, a petición del cliente, gestión de la facturación de servicios contratados.
- INVERMAX PROPIEDADES RENTABLES S.L. (CIF B87278040, Calle Arturo Soria, 214, 28033, Madrid), con la finalidad de informar sobre ofertas de compraventa, establecer las comunicaciones pertinentes al arrendatario de la vivienda.

El hecho de no facilitar los datos a las entidades mencionadas puede implicar que no se pueda cumplir con la prestación de los servicios objeto del presente contrato.

Puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición y portabilidad ante ALQUILER SEGURO

S.A.U. CIF A85252500, y domicilio en Madrid, Avenida de América, 18, como responsable del tratamiento y ante las empresas descritas anteriormente, además de la posible inclusión en el registro de EXCLUSION PUBLICITARIA. También puede contactar con el Delegado de Protección de datos de ALQUILER SEGURO escribiendo a dpo@alquilerseguro.es. Así mismo, le informamos que podrá ejercitar cualquier reclamación en relación con el tratamiento de sus datos de carácter personal ante la Agencia Española de Protección de Datos, Calle Jorge Juan nº 6, 28001 de Madrid.

DECIMOCTAVA.- Jurisdicción y competencia de los Tribunales.

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica la finca.

DECIMONOVENA. - Otros pactos. (Cláusula sujeta a las modificaciones que libremente pacten las partes arrendadora y arrendataria).

Leído el presente documento por ambas partes, debidamente asesoradas por ALQUILER SEGURO y estando conformes con su contenido, lo firman por triplicado en todas las páginas en el lugar y fecha reseñadas en el encabezamiento.

LA PARTE ARRENDADORA
Fdo.-

LA PARTE ARRENDATARIA
Fdo.-

ALQUILER SEGURO S.A.U.



Alquiler Seguro S.A.U.
Avda. de América, 18
CIF: A85252500