

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Mallorca a __de__de 20__

De una parte, el Arrendatario, _____ mayor de edad, con Pasaporte nº _____, adjuntando original y fotocopia que lo acreditan y de otra, Arrendador, Bartolomé Pons Rullán, mayor de edad, con DNI nº 43008666T, adjuntando original y fotocopia que lo acreditan. **PACTAN, CONVIENEN Y OTORGAN :**

PRIMERA.-Legislación El presente contrato se registrará por lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), en referencia particular al uso distinto al de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, previsto en el artículo 2 de la LAU para inmuebles de segunda residencia, y por lo establecido en este contrato. En defecto de norma o pacto expreso, se registrará por lo previsto en el Código Civil.

SEGUNDA.- Objeto El arrendador declara bajo su personal responsabilidad, que se encuentra al corriente de pago de sus cargas, libre de compromisos con otros arrendatarios y ocupantes, no está reclamada por institución o administración pública o privada. La vivienda incorpora el mobiliario y enseres y que forman parte del objeto arrendado, sujetos a las mismas condiciones en cuanto a responsabilidad y conservación. El arrendatario declara conocer y aceptar el estado de la vivienda, recibéndola en dicha condición.

TERCERA.- Duración El plazo de duración de este contrato es de 1 año, a contar desde el otorgamiento del presente contrato, prorrogable por periodos anuales sucesivos hasta un periodo de cinco años en total, conforme al régimen previsto en el artículo 9 de la LAU. Las prórrogas serán de conformidad con el artículo 10 de la LAU.

CUARTA.- Fianza La fianza está representada, conforme el artículo 36 de la LAU, por el pago adelantado que se realiza, perdiéndose en caso de rescisión unilateral del arrendatario anterior a un año. El precio está ajustado para un mínimo de un año, por lo que la previa rescisión del presente contrato será posible en cualquier momento del primer mes con las siguientes penalizaciones: durante la primera semana 1.000€ diarios, reduciéndose en un 15% la segunda y 25% la tercera, con un máximo durante el primer mes de tres mensualidades. Si unilateralmente el arrendatario cambia el plazo de anual a estacional, la penalización se prorrateará por mensualidad y fracción siguiendo la norma anterior, con máximos de 5,5 mensualidades en dos meses, 8 en tres meses y 10 en cuatro meses. A partir del quinto mes, la penalización será del año completo.

QUINTA.- Renta La renta mensual o fracción del mes será de 6.700 € durante el primer año, pagaderos en el inicio del periodo de alquiler o ateniéndose a las penalizaciones anteriores. El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado aunque ellos no fuesen preceptivos. La renta y los seguros será revisada anualmente de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

SEXTA.- Gastos Serán de cuenta de la arrendataria los impuestos que sobre el arrendamiento se deriven, los consumos, instalación, reparación, contratación o ampliación de los servicios y suministros de agua, luz, gas y teléfono, así como cualquier otro susceptible de ser individualizado por medio de contador. Se advierte de posibles cargos adicionales por infracción, reparaciones o extraconsumo. A

tal efecto, el arrendatario suscribirá o aceptará el actual seguro de hogar. El retraso del pago de dichos servicios será causa suficiente de resolución del contrato. Cualquier gasto no especificado en este contrato, deberá ser satisfecho por el arrendatario. Las imprudencias, caídas, resbalones, de propios o invitados, motivadas por descuidos, excesos y temeridades, deberán estar cubiertas por la correspondiente Responsabilidad Civil del arrendatario. Específicamente no se incluye ningún desperfecto o incidente sucedido durante fiestas, consumo de estupefacientes o bebidas alcohólicas, o en cualquier otra circunstancia prevista en las condiciones de la aseguradora.

SÉPTIMA.- Intereses de demora. En caso de impago de rentas o de las cantidades pactadas en este contrato y cuyo abono son a cargo del arrendatario, se establece que dichos impagos, si se produjeran, devengarán un interés equivalente al interés legal del dinero incrementado en doce puntos porcentuales hasta el correspondiente desahucio.

OCTAVA.- Conservación y mejora En todas estas materias, las partes se remiten a lo establecido en los artículos 21, 22, 23, 24 y 26 de la LAU. La arrendadora está obligada a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable a la arrendataria por abuso o mal uso. Las averías se solucionarán en el mejor de los plazos posibles, sin que este contrato establezca ningún compromiso en plazo de servicio, al depender de terceros. El arrendatario está obligado a facilitar al arrendador y a los técnicos correspondientes el acceso, y la posibilidad de eliminación de los defectos. La parte arrendataria declara encontrar el piso en estado de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación. Serán de cuenta del arrendador las pequeñas reparaciones resultantes de su normal utilización, incluso electrodomésticos y maquinaria de instalaciones, electricidad, fontanería, toldos, carpintería, cerramientos,.... que se deban realizar para mantener la vivienda en estado de servir al uso al que se destina. 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.

NOVENA.- Responsabilidad. Además de las causas que se mencionan en los artículos 27 y 28 de la LAU, conforme a lo establecido en el artículo 1.124 del Código Civil se establece expresamente que el arrendatario no podrá subarrendar vacacionalmente ni declarar como gasto vacacional el alquiler de su segunda residencia. Cualquier uso abusivo, que implique riesgo para las personas, sea manifiestamente ilegal, o suponga o pueda suponer un riesgo para la integridad del inmueble, o de su contenido, dará por finalizado el contrato. El arrendatario será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, aún siendo estos ocasionales, a efectos de la posible indemnización por daños y perjuicios.

DÉCIMA.- Aforamiento Caso de diferencias o incumplimientos por parte del arrendador, ambos aceptan arbitraje aceptado en la Oficina de Consumidores y Usuarios de Palma de Mallorca, que será vinculante, salvo elevación a instancias jurídicas. Para este contrato ambas partes se someten a la legislación española. El lugar de jurisdicción para derechos derivados del contrato es Palma de Mallorca, siendo de cuenta de la parte arrendataria los honorarios de abogado, derechos y suplidos de procurador (aunque no fuese preceptiva su intervención procesal) sea o no condenada en sentencia. La ineficacia de regulaciones singulares del contrato, no tiene como consecuencia la ineficacia del contrato completo. Y en prueba de conformidad, afirmándose y ratificándose en el contenido del presente contrato, y con promesa de cumplirlo bien y fielmente lo firman por duplicado y aún solo efecto en la ciudad y fecha ut supra.

ARRENDADOR

ARRENDATARIO