



\* **Contrato de arrendamiento de temporada**  
**Vacation rental agreement**



**sa blanca**

más que una casa;  
vivir y sentir Menorca

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA

En ....., a ..... de ..... de 2013

### REUNIDOS

De una parte, ..... mayor de edad, con D.N.I. .... con domicilio en ..... B, en su propio nombre y derecho (en adelante, el "ARRENDADOR")

De una parte, (\*NOMBRE), mayor de edad, con D.N.I. (\*NUMERO), con (\*domicilio), en su propio nombre y derecho (en adelante, el "ARRENDATARIO")

Todas las partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato en la condición en la que lo hacen y, de mutuo y común acuerdo,

### EXPONEN

I. Que el ARRENDADOR es propietario del inmueble situado en Parcela A49, 07740 Es Mercadal – Menorca- España, con una vivienda construida de superficie aproximada de 155mts 2+ 115mts2 de terraza + 1290mts2 de parcela. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Es Mercadal con el número de finca .....

II. Que el ARRENDADOR esta interesado en el arrendamiento del inmueble (en adelante el "inmueble"), mientras que el ARRENDATARIO, está interesado en la ocupación del mismo en concepto de arrendatario con la finalidad de destinarlo a satisfacer la necesidad temporal de vivienda.

III. Que, por todo lo expuesto y por así convenir a sus mutuos y recíprocos intereses, las partes otorgan el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA, celebrado al amparo de la libertad de pacto reconocida en el punto 3º del artículo 4º de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de Noviembre de 1994 y del artículo 1255 del Código Civil, por lo que se da preferencia a esta voluntad frente a cualquier otra disposición, y todo ello, de conformidad con las siguientes

### ESTIPULACIONES

#### PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO

Mediante el presente contrato el ARRENDADOR, en su condición de pleno propietario, cede en arrendamiento a el ARRENDATARIO, que lo acepta, el inmueble descrito en el Expositivo I anterior.

#### SEGUNDA.- ENTRADA EN VIGOR DEL CONTRATO

El presente contrato de arrendamiento entrará en vigor el día de su firma poniendo en este momento el ARRENDADOR el inmueble a disposición del ARRENDATARIO

#### TERCERA.- DESTINO DEL INMUEBLE

El ARRENDATARIO destinará el inmueble a vivienda de temporada, siendo su uso vacaciona), no pudiendo dedicarlo a uso distinto sin autorización expresa y escrita del ARRENDADOR

El arrendatario no podrá realizar en la vivienda ninguna actividad económica o profesional, aunque esta fuera ocasional.

#### CUARTA.- DURACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de ( ..... días), desde las .....del día.....de.....de 20.....hasta las....del día.....de .....de 20....., sin que sea de aplicación ningún régimen de prórroga forzosa, de conformidad con lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de Noviembre de 1994.

#### QUINTA.- INICIO DEL DEVENGO DE RENTAS

Las partes convienen expresamente como fecha de inicio del devengo de las rentas el día de la firma del contrato.

#### SEXTA.- RENTA DEL ARRENDAMIENTO

El precio que se pacta por este arrendamiento es de (.....) euros.. La renta será abonada en su totalidad por adelantado, mediante ingreso en la cuenta bancaria del Banco Santander a favor de Aitor Elustondo 0049-1770-96-2710017302.

#### SÉPTIMA.- USO, CONVIVENCIA E INSTRUCCIONES DE FUNCIONAMIENTO

La firma de este contrato implica la aceptación por parte del arrendatario de las siguientes condiciones de uso relativas a la vivienda:

## VACATIONAL RENTAL AGREEMENT

In....., on this date of ..... of 2013

### THIS AGREEMENT IS ENTERED INTO BY AND BETWEEN

....., of full legal age, holder of Spanish ID number ....., domiciled....., in his own name (hereinafter, the "LESSOR")

(\*NAME), of full legal age, holder of [ ] passport number [ ], domiciled at [ ], in his own name (hereinafter, the "TENANT")

All the parties hereto mutually and reciprocally acknowledge that they all possess the legal capacity, authority and powers of representation necessary for the signing of this document,

### RECITALS

I. The LESSOR is the owner of the property located in Parcela A49, 07740 Es Mercadal – Menorca- Spain, with a built house of approximately 155 square metres and a terrace of 115 square metres, erected in a plot of 1290 square metres. Registered at the Land Registry of Es Mercadal under number .....

II. The LESSOR is willing to lease the aforementioned estate (hereinafter, the "estate"), whereas the TENANT is willing to lease the estate as a vacation rental.

III. Now therefore, in consideration of the preceding Recitals and of the mutual covenants, conditions and agreements set forth herein, the sufficiency of which is hereby acknowledged, the parties agree as to enter into this VACATION RENTAL AGREEMENT, under the freedom of contract provided by Article 4, paragraph 3 of the Spanish Urban Leases Act (Ley de Arrendamientos Urbanos) of November 24, 1994, and Article 1255 of the Spanish Civil Code, giving the following covenants priority over any regulations, as set forth below:

### COVENANTS

#### FIRST.- OBJECT OF THE AGREEMENT

By signing this agreement the LESSOR leases the TENANT the aforementioned estate.

#### SECOND.- ENTRY INTO FORCE

This agreement will enter into force upon its signing, moment in which the LESSOR will put the estate at the TENANT'S full disposal.

#### THIRD.- INTENDED USE

The TENANT will use the estate as a temporary residence for vacation purposes. Consequently, no other use is allowed without the prior written consent of the LESSOR

The Tenant is not allowed to use the estate for any professional or economic activity, even if such activity were occasional.

#### FOURTH.- TERM

The duration of this agreement shall be ( ..... days), from ...hrs of .....day of 2013 to ....hours fo....., and according to the Spanish Urban Leases Act of 1994, it shall not be subject to any mandatory extension.

#### FIFTH.- RENT DUE DATE

The parties agree that the rent for the lease shall be due as from the signing of this agreement.

#### SEXTA.- RENT

The rent for the lease shall be (.....) euros. The rent must be fully paid in advance, by wire to the following account open in the name of the LESSOR at Banco Santander: 0049-1770-96-2710017302.

#### SÉVENTH.- USE, COHABITATION, RULES AND INSTRUCTIONS.

The signing of this agreement involves the acceptance by the tenant of the following rules and conditions of use:

- Drinking water from the faucet is strictly forbidden, as it is not drinkable.
- Due to the lack of trash containers, the tenant agrees to take his garbage and deposit it at the designated areas in the closest town. It is strictly forbidden to deposit the garbage or to leave it behind in the house, the estate or in public areas.
- Smoking is strictly forbidden inside the house and near the shed. Whenever smoking outside, the tenant must take special care with the ashes

- Queda prohibida la ingestión de agua del grifo, dado que no es potable
- Debido a la inexistencia de contenedores el arrendatario se obliga a llevar la basura y depositarla en los lugares habilitados al efecto en el municipio más cercano, quedando prohibido en todo caso depositarla o abandonarla en la vivienda, la finca o la vía pública.
- Queda prohibido fumar en el interior de la casa y alrededor de la caseta. Asimismo, en caso de fumar en el exterior, el arrendatario deberá aplicar un especial cuidado con la ceniza procedente del tabaco en los días con viento.
- Queda prohibido entrar con el coche en la finca
- Quedan prohibidos todo tipo de animales y mascotas en la finca, con independencia de su tamaño.
- El arrendatario se obliga a mantener la casa limpia y saludable, conforme a los usos y costumbres generalmente aceptados.
- El arrendatario se compromete a economizar el gasto de energía (electrodomésticos y bombeo agua), contribuyendo a la reducción de la contaminación medioambiental y de la acústica procedente del generador.
- Queda prohibido depositar o desechar cualquier objeto en los inodoros (tampones, preservativos, compresas, toallitas, etc) a excepción de papel higiénico.
- Queda prohibido dejar comida fuera de los envases o tupperes, a fin de evitar la atracción de hormigas e insectos, en perjuicio tanto del arrendatario como de futuros inquilinos.
- La contraventanas deberán mantenerse ancladas en todo momento, prestando especial cuidado a las corrientes y los golpes de puertas que estas pudieran producir.
- En temporada de verano pueden aparecer muchos insectos al atardecer si bien generalmente no pican. En cualquier caso queda prohibido matarlos contra las paredes. Se recomienda mantener puertas y ventanas cerradas y en su caso la utilización de velas anti-insectos, que deberán mantenerse vigiladas en todo momento a fin de evitar cualquier riesgo de incendio.
- Los niños menores de edad deberán mantenerse alejados de la caseta.
- La verja exterior de la finca deberá mantenerse siempre cerrada a fin de evitar la invasión de ganado.
- Debajo de la escalera de acceso exterior a la terraza esta la bomba, un depósito de agua, los alternadores, las baterías
- En el cuarto del pasillo podrán encontrar plancha, sábanas, toallas, bombillas, accesorios
- Queda prohibida la realización de cualquier actividad nociva, peligrosa e insalubre.
- La ocupación máxima de la vivienda es de 12 personas, incluyendo adultos y niños.
- La hora de entrada son las 16:00 del día de comienzo del arrendamiento. La hora de salida son las 11.00 del día de finalización del arrendamiento.

Las anteriores normas de uso serán aplicables tanto al arrendatario como a los restantes ocupantes de la vivienda. El arrendador no se hace responsable de ningún daño que pudiera sufrir el arrendatario o cualquiera de los ocupantes de la vivienda como consecuencia del incumplimiento o falta de diligencia en la observancia de las referidas normas. Más aún, el arrendatario deberá abonar al arrendador cualquier gasto que este se vea obligado a soportar y que pudiera haber sido evitado en caso de haberse respetado las normas de uso, todo ello conforme a la cláusula novena siguiente..

El ARRENDATARIO deberá observar en cuanto al uso del inmueble y de los elementos y servicios comunes del edificio del que forma parte, las Ordenanzas Municipales que sean de aplicación siendo responsable de las infracciones cometidas por él.

El ARRENDATARIO se obliga a residir con la responsabilidad de un buen padre de familia, no ni causando molestias., siendo responsable de cualquier vulneración de estos derechos vecinales por su parte. En caso de denuncia de algún vecino, el arrendatario se hará cargo de los daños y perjuicios que dicha denuncia pueda ocasionar al ARRENDADOR.

#### **OCTAVA.- OBRAS EN EL INMUEBLE**

Queda prohibida la realización de cualquier obra en el inmueble por parte del ARRENDATARIO, incluyendo colgar y pegar cualquier cosas en las paredes o puertas.

#### **NOVENA.- CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN**

El inmueble se entrega en condiciones normales de servir al uso que se destina, siendo de cuenta de la propiedad las reparaciones que, en su

on windy days.

- It is strictly forbidden to drive any car inside the estate.
- No animals or pets are allowed in the estate, regardless of their size.
- The tenant agrees to keep the house clean and healthy, according to generally accepted principles and standards.
- The tenant agrees to apply an energy efficient policy (appliances and water pumping), in order to reduce environment pollution and acoustic pollution caused by the generator.
- It is strictly forbidden to deposit or dispose any objects in the toilet (tampons, condoms, sanitary towels, baby wipes, etc), with the sole exception of toilet paper.
- In order to prevent ants and insects, and for the benefit of the tenant and of any future tenants, it is strictly forbidden to leave any food or leftovers out of their corresponding tupperwares or food containers.
- Window shutters must be secured at all times, taking special care to drafts and the banging of doors that these may cause.
- During the summer season, and in the evening hours, the number of insects may increase, although they are usually harmless. In any case, it is strictly forbidden to smash them against the walls. Keeping doors and windows shut and the use of repellent candles is highly recommended. However, candles must be watched at all times in order to prevent fires.
- Minors must keep away from the shed.
- The exterior gate must be kept shut at all times in order to prevent the cattle from entering the estate.
- The pump, the water deposit, the alternator and the batteries are all located under the staircase that provides exterior access to the terrace
- An iron, fresh sheets, towels, light bulbs and accessories will be found in the room located in the hallway.
- Any damaging, dangerous and unhealthy activities are strictly forbidden.
- The maximum occupancy of the house is 12 people, including adults and infants.
- Check in time is 16:00h. Check out time is 11.00h.

The aforementioned rules shall apply to the tenant and shall extend to all guests and occupants. The Lessor assumes no responsibility for any damage or injury that the tenant or any of the guests and occupants may suffer as a result of the breach or lack of care in the compliance with the aforementioned rules. Furthermore, as provided in Covenant Ninth, the tenant will reimburse the lessor for any expenses that the latter may be forced to incur and that may have been otherwise avoided should the rules of use have been observed.

In the use of the estate and of the shared elements and services, the TENANT must observe all local regulations that may result applicable, assuming full responsibility for the breach of any of them.

The TENANT commits to reside responsibly, as a prudent man, not causing any trouble to the community, and assuming full responsibility for the breach of any rights of the neighbours. Should any neighbour place any claim, the tenant will hold the lessor harmless of any damages that such claim may cause.

#### **EIGHTH.-CONSTRUCTION WORKS**

The tenant may not perform any kind of construction, remodeling or refurbishment works or jobs in the estate, or hang or stick any kind of objects to walls and doors.

#### **NINTH.- CONSERVATION AND REPAIRS**

The estate is in good condition for its intended purpose. All and any repairs that may be required in order to keep the estate in such condition will be at the lessor's expense. Upon termination of the agreement, the tenant commits to return the estate in the same condition.

The tenant must inform the lessor promptly of any damage or poor condition of any installation or fixture of the estate.

The house is furnished with the furniture and objects detailed in the inventory attached to this agreement, which forms part of it.

The TENANT acknowledges to have examined the house and its furniture, its coincidence with the inventory attached, and its perfect condition for immediate use and enjoyment.

All and any costs and expenses arising from any damages in the house or in the estate caused by the tenant or any of the guests and occupants during the rental, shall be borne by the tenant, including those arising from the breach of the rules of use and cohabitation provided in Cove-

caso, fuera necesario realizar para mantenerlo en dichas condiciones, obligándose el ARRENDATARIO a devolverlo al término del contrato, en el mismo estado de conservación.

El ARRENDATARIO viene obligado a poner en conocimiento del ARRENDADOR con la máxima urgencia toda novedad previsiblemente dañosa o en mal estado de conservación de cualquier instalación general del inmueble.

El inmueble se encuentra amueblado, con el mobiliario, enseres y objetos que se determinan en el inventario que se adjunta al presente contrato y que forma parte integrante del mismo.

El ARRENDATARIO manifiesta haber procedido al examen de la vivienda arrendada, así como del mobiliario en ella incluido y que se corresponde al inventario que se adjunta al presente contrato, reconociendo hallarse en perfecto estado para su uso y ocupación.

Serán de cuenta del arrendatario los costes de todos los desperfectos ocasionados en la vivienda y/o la finca por él o por cualquiera de sus ocupantes durante la duración del contrato, incluyendo aquellos que tenga su origen en el incumplimiento de las normas de uso y convivencia recogidas en la cláusula séptima anterior, y , exceptuándose aquellos que afectan a las estructura e instalaciones generales de la vivienda, que serán de cuenta del arrendador siempre que los mismos no se hayan producido por la negligencia del arrendatario

**DÉCIMA.- AUTORIZACIÓN DE ENTRADA**

El ARRENDATARIO permitirá el acceso al ARRENDADOR y a las personas designadas por ella para la realización, inspección o comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble, previa comunicación al ARRENDATARIO.

**UNDÉCIMA.- CESIÓN, SUBARRIENDO E INDEMNIZACIÓN AL ARRENDATARIO**

El ARRENDATARIO renuncia a los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto previstos en el artículo 31 de la LAU.

El ARRENDATARIO no podrá ceder este contrato. Tampoco podrá ceder, ni subarrendar el inmueble objeto del presente contrato, todo ello, ni total ni parcialmente, sin autorización expresa, previa y por escrito del ARRENDADOR. La falta de dicha autorización previa, o la falsedad en los datos facilitados al ARRENDADOR, conllevará la nulidad de la cesión, traspaso o subarriendo practicado, y el ARRENDADOR podrá resolver de pleno derecho el contrato de arrendamiento haciendo suyas las cantidades recibidas, en concepto de indemnización, por el incumplimiento del ARRENDATARIO, siendo además el ARRENDATARIO junto con el cesionario o subarrendatario o quien lo pudiera recibir, solidariamente responsables de todos los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar al ARRENDADOR por tal incumplimiento.

**DUODÉCIMA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

El ARRENDADOR podrá resolver el contrato en cualquier momento en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el ARRENDATARIO.

**DECIMOTERCERA.- FIANZA**

El ARRENDATARIO entrega, en concepto de fianza, la cantidad de (1.000 EUROS) para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de este contrato y responder de los posibles daños en el inmueble y gastos provocados por el incumplimiento de las normas de uso, así como de la reparación o sustitución en su caso de mobiliario o enseres reseñados en el anexo al contrato. La fianza será devuelta al ARRENDATARIO en el plazo máximo de (15 días) desde la terminación del contrato, en el caso y la cuantía que procediera

**DÉCIMOCUARTA.- IDIOMA**

Este contrato se firma a doble columna en español e inglés, esta última a efectos informativos. En caso de discrepancia entre ambas versiones, la versión que prevalecerá será la versión en español.

**DECIMOQUINTA.- LEY Y JURISDICCIÓN**

Este contrato se regirá por lo en él estipulado y en su defecto por la ley española. Las partes acuerdan someter cualquier controversia que pudiera surgir en relación a la validez, interpretación, cumplimiento, desarrollo y ejecución del presente contrato y sus modificaciones a los juzgados y tribunales de Madrid

Por ser de su conformidad lo firman y ratifican en dos folios escritos por su anverso, por duplicado y a un solo efecto, en Menorca, a [ ] de [ ] de 2013.

nant Seventh, with the sole exception of those that affect he structure and fixtures of the building, that will be borne by the lessor as long as they are not caused by a lack of care of the tenant.

**DÉCIMA.- AUTHORIZATION FOR ENTRY**

Subject to the prior notification, the tenant will allow access to the lessor and to those people designated by the lessor for the execution, inspection and control of any kind of works and repairs in the estate.

**UNDÉCIMA.- ASSIGNMENT, SUBLEASE AND COMPENSATION TO THE LESSOR**

The tenant waives all first refusal rights provided by Article 31 of the Urban Leases Act, to the acquisition of the estate.

The tenant may not assign this agreement. The tenant may not sublease, either partially or totally, the estate object of this agreement, without the prior written consent of the lessor. The lack of such authorization or the falseness of any data provided to the lessor, will involve the nullity of the assignment, transfer or sublease, enabling the LESSOR to terminate this agreement, keeping as compensation, the amount of the rent paid, without prejudice to the joint and several responsibility of the tenant and the assignee or subtenant, for any damages caused to the lessor by the breach of this agreement.

**TWELFTH.- TERMINATION**

The lessor may terminate this agreement at any time in case the tenant breaches any of his obligations.

**THIRTEENTH.- DEPOSIT**

The tenant deposits the amount of (1.000 EUROS) in order to guarantee the full compliance with his obligations under this agreement, and to cover any potential damages to the estate and any expenses arising from the inobservance of the rules of use, as well as the repair and replacement of any furniture or objects detailed in the inventory attached. The deposit shall be returned to the tenant in (15 days) as from the termination of the agreement, in the corresponding case and amount.

**FOURTEENTH.- LANGUAGE**

This agreement is signed both in Spanish and English. The English version is provided only for information purposes. In case of conflict between both versions, the Spanish version shall prevail.

**FIFTEENTH.- APPLICABLE LAW AND JURISDICTION**

This agreement is ruled by the covenants set forth herein, and otherwise by Spanish law. The parties agree to submit any conflict regarding the effectiveness, validity, interpretation, compliance, development and execution of this agreement to the Courts of Justice of Madrid.

In witness whereof, the undersigned parties have signed this agreement in Menorca, on this date of [ ] 2013.

**EL ARRENDADOR**

[Empty dotted box for signature of the landlord]

**EL ARRENDATARIO**

[Empty dotted box for signature of the tenant]